S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J- N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL CIURILA
PROIECTANT: SC - INFORMNET - SRL CLUJ NAPOCA
SIMBOL: S- 02 -2016
FAZA: PLAN DE URBANISM GENERAL
DATA: NOIEMBRIE 2017

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

CUPRINSUL DOCUMENTAŢIEI

I. DISPOZIŢII GENERALE
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI
4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit
5.Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

1.1. Zone şi subzone funcţionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

4.1 Localitatea Ciurila
- 4.1.1. Zona pentru instituţii şi servicii
- 4.1.2. Zona pentru locuinţe
- 4.1.3. Zona pentru unităţi agro - zootehnice
- 4.1.4. Zona pentru căi de comunicaţie şi transport
- 4.1.5. Zona pentru spaţii verzi , sport , agrement , protecţie
- 4.1.6. Zona pentru construcţii tehnico - edilitare
- 4.1.7. Zona pentru gospodărie comunală - cimitire
- 4.1.8. Zona de terenuri aflate permanent sub ape

4.2. Localitatea Filea de Jos
- 4.2.1. Zona pentru instituţii şi servicii
- 4.2.2. Zona pentru locuinţe
- 4.2.3. Zona pentru căi de comunicaţie şi transport
- 4.2.4 . Zona pentru spaţii verzi , sport , agrement , protecţie
- 4.2.5. Zona pentru construcţii tehnico - edilitare
- 4.2.6. Zona pentru gospodărie comunală - cimitire
- 4.2.7. Zona de terenuri aflate permanent sub ape

4.3. Localitatea Filea de Sus
- 4.3.1. Zona pentru instituţii şi servicii
- 4.3.2. Zona pentru locuinţe
- 4.3.3. Zona pentru căi de comunicaţie şi transport
- 4.3.4 . Zona pentru spaţii verzi , sport , agrement , protecţie

4.3.5. Zona pentru construcţii tehnico - edilitare
4.3.6. Zona pentru gospodărie comunală - cimitire
4.3.7. Zona de terenuri aflate permanent sub ape

4.4. Localitatea Pădureni
4.4.1. Zona pentru instituţii şi servicii
4.4.2. Zona pentru locuinţe
4.4.3. Zona pentru căi de comunicaţie şi transport
4.4.4 . Zona pentru spaţii verzi , sport , agrement , protecţie
4.4.5. Zona pentru construcţii tehnico - edilitare
4.4.6. Zona pentru gospodărie comunală - cimitire
4.4.7. Zona de terenuri aflate permanent sub ape

4.5 Localitatea Pruniș
4.5.1. Zona pentru instituţii şi servicii
4.5.2. Zona pentru locuinţe
4.5.3. Zona pentru unităţi industriale şi depozite
4.5.4. Zona pentru unităţi agro - zootehnice
4.5.5. Zona pentru căi de comunicaţie şi transport
4.5.6. Zona pentru spaţii verzi , sport , agrement , protecţie
4.5.7. Zona pentru construcţii tehnico - edilitare
4.5.8. Zona pentru gospodărie comunală - cimitire
4.5.9. Zona de terenuri aflate permanent sub ape

4.6.Localitatea Sălicea
4.6.1. Zona pentru instituţii şi servicii
4.6.2. Zona pentru locuinţe
4.6.3. Zona pentru căi de comunicaţie şi transport
4.6.4. Zona pentru spaţii verzi , sport , agrement , protecţie
4.6.5. Zona pentru construcţii tehnico - edilitare
4.6.6. Zona pentru gospodărie comunală - cimitire
4.6.7. Zona de terenuri aflate permanent sub ape

4.7.Localitatea Sălişte
4.7.1. Zona pentru instituţii şi servicii
4.7.2. Zona pentru locuinţe
4.7.3. Zona pentru căi de comunicaţie şi transport
4.7.4. Zona pentru spaţii verzi , sport , agrement , protecţie
4.7.5. Zona pentru construcţii tehnico - edilitare
4.7.6. Zona pentru gospodărie comunală - cimitire

4.8. Localitatea Şutu
4.8.1. Zona pentru instituţii şi servicii
4.8.2. Zona pentru locuinţe
4.8.3. Zona pentru căi de comunicaţie şi transport
4.8.4. Zona pentru spaţii verzi , sport , agrement , protecţie
4.8.5. Zona pentru construcţii tehnico - edilitare
4.8.6. Zona pentru gospodărie comunală - cimitire
4.8.7. Zona de terenuri aflate permanent sub ape

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

5.1. Terenuri agricole
5.2. Terenuri forestiere
5.3. Terenuri aflate permanent sub ape
5.4. Terenuri ocupate de căi de comunicaţie
5.5. Terenuri neproductive
5.6. Terenuri cu destinaţie specială

VI. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

CAP -1 - DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.Regulamentul Local de Urbanism (numit in continuare R.L.U.) pentru Reactualizarea Planului Uurbanistic General (numit în continuare P.U.G.) al comunei Ciurila însoţeşte, explicitează şi reglemnetează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitor la amplasarea şi amenajarea construcţiilor din intravilanul localităţilor aparţinătoare comunei Ciurila şi a trupurilor de intravilan izolate în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG.R.nr.525/1996.

1.2.Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administraţiei publice locale şi cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe teritoriul administrativ al comunei Ciurila , atât în intravilan cât şi în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcţiei.

Fac excepţie de la regulile de mai sus construcţiile cu caracter militar şi special, care se autorizează şi execută în condiţiile stabilite de lege.

1.3.Regulamentul Local de Urbanism pentru P.U.G. comuna Ciurila este valabil pe o perioadă de 10 ani de la aprobarea acestuia de către Consiliul Local, pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991.

1.4. Prevederile P.U.G. si a R.L.U.pot fi detaliate prin Planuri Urbanistice Zonale (numite in continuare P.U.Z.) si Planuri de Urbanism de Detaliu (numite in continuare P.U.D.) potrivit competenţelor stabilite prin Legea nr. 350 / 2001.

1.5.In cazul în care P.U.Z.sau P.U.D.şi regulamentele corespunzătoare (elaborate ulterior aprobării P.U.G.) induc modificări ale prevederilor acestuia este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o P.U.G.

2.BAZA LEGALA A ELABORĂRII

2.1. R.L.U. pentru P.U.G. comuna Ciurila este întocmit cu respectarea actelor legislative şi normative în vigoare după cum urmează:

2.1.1. LEGI :

1. Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului cu modificări şi complectări ulterioare (O.G.R. nr. 27 / 2008) ;
2. Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii (republicată în anul 1997) , modificată şi completată cu Legea nr. 50 / 2001 şi Legea nr. 453 / 2001;
3. Legea nr. 71 / 2011 privind punerea în aplicare a Legii nr. 287 / 2009 privind „Noul cod civil” ;
4. Legea nr. 18/1991 completată cu Legile nr. 389/2002 , 400/2002 , 247/2005 , 358/2005 , 341/2006 , 47/2007 ,340/2007 , 67/2010 , 71/2010 , 158/2010 , 71/2011 şi 76/2012 privind Fondul Funciar.
5. Legea nr. 54 / 1998 privind circulaţia juridică a terenurilor ;
6. Legea nr.215/2001 privind administraţia publică locală republicată cu O.U.G. nr. 20 /2008 ;
7. Legea nr. 10/1995 completată cu Legile nr. 578/2002 , 123/2007 şi Legea nr. 177 / 2015 privind calitatea în construcţii ;
8. Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică ;
9. Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia ;
10. Legea nr. 219 / 1998 privind regimul concesiunilor ;
11. Legea nr. 137 / 1995 privind protecţia mediului (modificată prin Legea nr. 159 / 1999 şi complectată cu Legea nr. 265 / 2006 şi Legea nr. 70 / 2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 114 / 2007);
12. Legea nr.7/1996 actualizată cu Legile nr. 71/2011 , 170/2010 şi 329/2009 privind cadastru şi publicitatea imobiliară ;
13. Legea nr. 84 / 1996 privind îmbunătăţirile funciare ;

14. Legea nr. 82 / 1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al terenurilor ;

15. Legea nr. 45 / 1994 – Legea apărării naţionale a României ;

16. Legea nr. 106 / 1996 / Legea protecţiei civile ;

17. Legea nr. 56 / 1998 privind aprobarea O.G. nr. 24 / 1997 pentru modificarea şi completarea O.G. nr. 68 / 1994 privind protejarea patrimoniului cultural naţional aprobat prin Legea nr. 41 / 1995 completată cu Legea nr. 422 / 2001 privind protecţia Monumentelor Istorice ;

18. Legea nr. 114 / 1996 privind locuinţele (republicată şi modificată prin Legea nr. 145 / 1999);

19. Legea nr. 46 / 2008 – Codul silvic ;

20. Legea nr. 141 / 1999 privind aprobarea O.G. nr. 96 / 1998 privind reglementarea regimului silvic şi administrarea fondului forestier naţional ;

21.Legea nr. 107 / 1999 privind aprobarea O.G. nr. 81 / 1998 privind ameliorarea prin împădurire a terenurilor degradate ;

22. Lega nr. 112 / 1 / 2006 pentru modificarea şi complectarea Legii nr. 107 / 1996 – Legea apelor , actualizată cu O.G.R. nr. 64 / 2011 şi O.G.R. nr. 3 / 2010 privind Legea apelor ;

23. Legea nr. 363 / 206 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (P.A.T.N.) secţiunea – I – Reţele de transport ;

24. Legea nr. 171 / 1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (P.A.T.N.) secţiunea – II – Apă ;

25. Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (P.A.T.N.) secţiunea – III – Zone protejate ;

26. Legea nr. 351 / 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (P.A.T.N.) secţiunea – IV – Reţeaua de localităţi ;

27. Legea nr. 575 / 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (P.A.T.N.) secţiunea – V – Zone de risc natural ;

28. Legea nr. 98 / 1994 privind contravenţiile la normele de igienă şi sănătate publică , completată cu O.G.R. nr. 108 / 1999 ;

29. Legea nr. 58 / 1994 pentru ratificarea convenţiei diversitatea biologică – semnată la Rio de Janeiro în 1992 ;

30. Legea nr. 212 / 1997 pentru aprobarea O.G.R. nr. 60 / 1997 privind apărarea împotriva incendiilor ;

31. Legea nr. 189 / 1998 privind finanţele publice locale ;

32. Legea nr. 151 / 1998 privind dezvoltarea regională a României ;

33. Legea nr. 20 / 1999 privind aprobarea O.G.R. nr. 24 / 1998 privind regimul zonelor defavorizate;

34. Legea nr. 74 / 1990 Legea telecomunicaţiilor (modificată cu O.G. nr. 94 / 1998) ;

35. Legea nr.52/2006 complectată cu Legile nr. 376/2006 , 117/2007 , 101/2008 , 261/2009 , 269/2011 , 125/2012 şi 133/2012 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;

36. Legea nr. 214 / 2011 pentru organizarea , administrarea şi exploatarea pajiştilor ;

37. Legea nr. 289 / 2002 privind perdelele forestiere de protecţie ;

38. Legea nr. 458 / 2002 privind calitatea apei potabile ;

39. Legea nr. 347 / 2004 – Legea muntelui ;

40. Legea nr. 407 / 2006 Legea vânătorii şi protecţiei fondului cinegetic ;

41. Legea nr. 24 / 2007 (actualizată şi republicată) Legea privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor ;

42. Legea nr. 220 / 2008 pentrum stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie ;

43. Legea nr. 211 / 2011 privind regimul deşeurilor ;

44. Legea nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurilor reţelelor de comunicaţii electronice ;

45. Legea nr. 102 / 2014 privind cimitirele , crematoriile umane şi serviciile funerare.

46. Legea nr. 203 /2003 privind realizarea , dezvoltarea şi modernizarea reţelei de transport de interes naţional şi European ;

47. Legea nr. 55 / 2006 privind siguranţa feroviară ;

48. Legea nr. 426 / 2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 78 / 2000 privind regimul deşeurilor.

2.1.2. ORDONANŢE DE URGENŢĂ ALE GUVERNULUI ŞI ORDONANŢE ALE GUVERNULUI

1. O.G.R. nr. 148 / 1999 privind reglementările regimului juridic a terenurilor destinate construcţiei de locuinţe prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe ;

2. O.G.R. nr. 58 / 1998 privind organizarea şi desfăşurarea activităţilor de turism în România ;

3. O.G.R. nr. 43 / 2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional ;

4. O.G.R. nr. 47 / 2000 privind stabilirea unor măsuri de protecţie a monumentelor istorice;

5. O.G.R. nr. 68 / 1994 privind protecţia patrimoniului cultural (completat cu O.U.G. nr. 24 / 1997);

6. O.G.R. nr. 47 / 1994 (aprobată prin Legea nr. 124 / 1995) pentru apărarea împotriva dezastrelor ;

7. O.G.R. nr. 43 / 1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor ;

8. O.G.R. nr. 29 / 1997 privind codul aerian ;

9. O.G.R. nr. 12 / 1998 privind transportul pe căile ferate române aprobată cu Legea nr. 89 / 1999;

10. O.G.R. nr. 60 / 1997 privind apărarea împotriva incendiilor ;

11. O.G.R. nr. 20 / 1994 (republicată în 1998) privind măsuri pentru reducerea riscului seismic la construcţiile existente ;

12. O.G.R. nr. 96 / 1999 privind constituirea şi utilizarea fondului special pentru reducerea riscului tehnolgic la utilaje , echipamente şi instalaţii industriale ;

13. O.G.R. nr. 24 / 1998 privind regimul zonelor defavorizate ;

14. O.G.R. nr. 118 / 1998 privind achiziţiile publice ;

15. O.G.R. nr. 92 / 1997 privind stimularea investiţiilor directe ;

16. O.G.R. nr. 10 / 1996 privind creşterea competenţei administraţiilor locale pentru aprobarea documentaţiilor tehnico – economice ale investiţiilor de interes judeţean sau local aprobate prin Legea nr. 62 / 1995 ;

17. O.G.R. nr. 16 / 1999 privind reglementarea regimului juridic a terenurilor destinate autostrăzilor din România ;

18. O.G.R. nr. 43 / 1997 privind drumurile ;

19. O.U.G. nr. 195 / 2005 privind protecţia mediului ;

20. O.U.G. nr. 47 / 2000 privind reglementările de neutralizare a deşeurilor de origine animală;

21. O.U.G. nr. 34 / 2013 privind organizarea , administrarea şi exploatarea pajiştilor

2.1.3. HOTĂRÂRI ALE GUVERNULUI

1. H.G.R. nr. 612 / 1997 organizarea , funcţionarea şi atribuţiile oficiilor de cadastru agricol şi organizarea teritoriului agricol ;

2. H.G.R. nr. 62 / 1996 privind aprobarea listelor obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare precum şi a criteriilor de realizare a acestora pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General ;

3. H.G.R. nr. 521 / 1997 pentru aprobarea Normelor metodologice privind finanţarea lucrărilor de cadastru , de specialitate imobiliar – edilitară şi de constituire a băncilor de date urbane ;

4. H.G.R. nr. 31 / 1996 privind aprobarea Metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zonele şi staţiunile turistice ;

5. H.G.R. nr. 930 / 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică ;

6. H.G.R. nr. 801 / 1996 pentru aprobarea Normelor privind amenajarea , omologarea , întreţinerea şi exploatarea pârtiilor şi traseelor de schi pentru agrement ;

7. H.G.R. nr. 638 / 1999 privind aprobarea Regulamentului de apărare împotriva inundaţiilor , fenomenelor meteorologice periculoase şi accidentelor la construcţiile hidrologice;

8. H.G.R. nr. 611 / 1997 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Legii îmbunătăţirilor funciare Legea nr. 84 / 1996 ;

9. H.G.R. nr. 491 / 1998 pentru înfiinţarea Societăţi Naţionale de Gaze Naturale „Romgaz – S.A." ;

10. H.G.R. nr. 486 / 1993 privind creşterea siguranţei în exploatare a construcţiilor şi instalaţiilor care reprezintă surse de mare risc ;

11. H.G.R. nr. 1268 / 2010 privind aprobarea Programului de protecţie şi gestionare a monumetelor istorice înscrise în lista patrimoniului mondial UNESCO ;

12. H.G.R. nr. 188 / 2002 privind aprobarea Normelor privind condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate , cu modificări şi completări ulterioare ;

13. H.G.R. nr. 817 / 2005 privind aprobarea planului privind strategia pe termen lung al sectorului feroviar ;

14. H.G.R. nr. 25 / 1996 Documentele care se întocmesc în baza Legii nr. 132 / 1997 privind rechiziţiile de bunuri şi prestări servicii în interes public.

2.1.4. ORDINE ALE MINISTERELOR

1. Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de avizare şi autorizare sanitară ;

2. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91 / 1991 pentru aprobarea formularelor , a procedurilor de autorizare şi a conţinutului documentaţiilor prevăzute de legea nr. 50 / 1991 (republicată cu modificări ulterioare) ;

3. Ordinul nr. 34 / N / M30 / 3422 / 4221 din 1995 a M.L.P.A.T. , M.Ap.N , M.I. , S.R.I. pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului , precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor ;

4. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 214 / RT şi M.L.P.A.T. nr. 16 / NN din 1999 pentru promovarea procedurilor de promovare a documentaţiilor de admitere a acordului de mediu la planurile de urbanism şi amenajare a teritoriului ;

5. Ordinul nr. 3376 / MC / M3556 / 2102 /667 / C1 / 4093 / 2012 / 14083 / D – 821 din 1996 al M.L.P.A.T. , M.Ap.N. , M.I. , Ministerul Justiţiei , S.R.I. şi S.P.P. pentru aprobarea condiţiilor de autorizare a construcţiilor cu caracter militar ;

6. Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice priovind proiectarea şi realizarea străzilor pentru localităţile rurale ;

7. Ordinul nr. 4101 / NN / 15 / 3733 al M.L.P.A.T. şi D.A.P.P. din 1997 privind situaţia terenurilor destinate construcţiei de locuinţe ;

8. Ordinul M.I. nr. 775 / 1998 şi 791 / 1998 privind Normele d e prevenire şi stingere a incendiilor;

9. Ordinul Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale nr. 146 / 1998 privind Instrucţiuni tehnice pentru clasificarea resurselor şi / sau rezervelor de apă subterană , de căldură din sistemele geotermale şi de gaze necombustibile ;

10. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 125 / 1996 privind aprobarea procedurii de reglementare a activtăţilor economice şi sociale de impact asupra mediului ;

11. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 184 / 1997 privind procedura de realizare a bilanţurilor de mediu ;

12. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 662 / 2006 privind aprobarea Procedurilor şi competenţelor de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodăririe a apelor ;

13. Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799 / 2012 pentru aprobarea Normelor de conţinut al documentaţiilor tehnice necesare obţinerii avizului de gospodărire a apelor ;

14. Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 44 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind protecţia mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător ;

15. Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119 / 2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privin modul de viaţă a populaţiei ;

16. Ordinul nr. 62 / N / 19.0 / 288 / 1995 din 1998 al M.L.P.A.T. , D.A.P.L. şi M.A.P.P.M. privind delimitarea ariilor expuse riscurilor naturale ;

17. Ordinul Ministerului Industriei şi Comerţului nr. 1587 / 1997 pentru aprobarea Listei categoriilor de construcţii şi instalaţii generatoare de riscuri tehnologice ;

18. Ordinul M.L.P.A.T. şi O.N.S.G.C. nr. 91 / N / 912.CP din 1996 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi ;

19. Ordinul M.I. nr.791 / 1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor (complectat cu Ordinul M.I. nr.775 / 1998) ;

20. Ordinul Ministerului Industriei şi Comerţului şi O.N.C.G.C. nr. 1645 / CP – 2393 din 1997 privind Metodologia privind executarea lucrărilor de cadastru energetic ;

21. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 2000 privind aprobarea Regulamentului tehnic „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentului local de urbanism" indicativ GM – 007 – 2000;

22. Ordinul M.L.P.A.T. nr.13 / N / 1999 privind aprobarea Regulamentului tehnic „Ghid pentru metodologia de elaborare şi conţinut cadru al planului de urbanism general" indicativ GP / 038 / 1999 ;

23. Ordinul M.T. nr. 158 / 1996 privind emiterea acordurilor M.T. la documentaţiile tehnico – economice ale investiţiilor sau la documentaţiile tehnice de sistematizare pentru terţii ;

24. Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233 / 2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanism.

3.DOMENIUL DE APLICARE

3.1.R.L.U. pentru P.U.G. comuna Ciurila cuprinde normele pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri aflate în intravilanul sau extravilanul comunei, în cadrul teritoriului adminstrativ al acesteia.

3.2.Intravilanul comunei Ciurila cuprinde opt localităţi: Ciurila (reşedinţa de comună) , File de Jos, Filea de Sus , Pădureni , Pruniş , Sălicea , Sălişte şi Şutu pe lângă care funcţionează, constituite în trupuri izolate , zonele de intravilan prezentate în planşa "Reglementări urbanistice - zonificare şi U.T.R.".

3.3.Intravilanul aprobat conform legii şi prezentat în partea desenată a P.U.G. Ciurila, se va marca pe teren prin borne care vor fi instalate,de regulă,pe elementele geografice naturale,limite cadastrale şi administrative.

3.5.Reglementarea activităţii de construire, pe baza R.L.U.pentru P.U.G. Ciurila , se va desfăşura după cum urmează:

a).Pentru construcţiile de locuinţe şi anexele acestora din interiorul intravilanului stabilit prin prezenta documentaţie,prin autorizarea directă de Consiliul Local Ciurila, respectiv al Consiliului Judeţean Cluj pe bază de convenţie , în baza prevederilor prezentului Regulament;

b). În interiorul intravilanului fiecărei localităţi , conform Legii nr. 350 / 2001 „Privind amenajarea teritoriului şi urbanismului" art. 47 al. 3 , este obligatoriul realizarea de P.U.Z. pentru următoarele zone : „Zona de instituţii şi servicii" , „Zona unităţi industriale şi depozite" , „Zona unităţi agro-zootehnice" şi Zona de agrement" , respectiv în zona de amplasare a Monumentelor istorice ; ,

c).Pentru construcţiile de interes public,construcţiile industriale , reţelele tehnico – edilitare , altele decât locuinţe individuale şi anexele gospodăreşti , conform Ordinului 839 / 2009 art. 11, pe baza avizului structurii de specialitate a Consiliului Judeţea Cluj , în vederea emiterii de către acesta a Certificatului de Urbanism şi a Autorizaţiei de Construire ;

d). Pentru intervenţiile la construcţiile reprezentând monumente istorice clasate sau aflate în procedura de clasare , conform Legii nr. 50 / 1991 art. 4 pct. e se va obţine Avizul Arhitectului Şef al judeţului Cluj în toate fazele de avizare ;

e). Pentru construcţii , altele decât locuinţe individuale şi anexe gospodăreşti , pe baza avizului structurii de specialitate a Consiliului Judeţean Cluj în vederea emiterii de către Consiliul Judeţean Cluj a Certificatului de Urbanism şi a Autorizaţiei de Construire;

f).Pentru construcţiile din extravilan, altele decât cele prevăzute prin prezenta documentaţie, pe bază de P.U.Z.şi reactualizare a P.U.G.avizate de Arhitectul Sef al judeţului Cluj;

g).Pentru construcţiile cu caracter militar sau cu alta destinaţie specială, autorizarea şi construirea se realizeză în condiţiile stabilite prin lege;

h).Pentru construcţiile provizorii (din intravilan sau extravilan) amplasarea si execuţia lucrărilor se vor realiza pe baza de „Certificat de Urbanism" si „Autorizatie de construire".

3.6.1n cadrul fiecărui trup s-a stabilit zonificarea funcţională corelat cu categoriile de activităţi pe care le cuprinde trupul respectiv şi de ponderea acestora în teritoriu. Zonificarea funcţionala este evidenţiata în planşele nr.3 "Reglementări urbanistice-zonificare-U.T.R." şi pe baza acesteia se stabilesc condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcţionale.

3.7.In cadrul fiecărui trup s-au delimitat unităţi teritoriale de referinţă (U.T.R.),caracterizate prin omogenitate funcţionala şi morfologică sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Aceste U.T.R. constitue suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor Regulamentului local de urbanism.Fiecare trup al intravilanului va corespunde uneia sau mai multor U.T.R.

CAP-II-REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

A). PENTRU EXTRAVILANUL COMUNEI

4.1.Funcţiunile principale ale extravilanului comunei Ciurila sunt acelea de teren agricol şi silvic.Folosinţele terenului agricol şi silvic din extravilanul comunei sunt evidenţiate în planşa nr.l "încadrarea în teritoriu". Modificarea acestor folosinţe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol şi silvic.

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

1)Adăposturi temporare pentru animale cu capacitatea până la 50 capete de bovine avâd dotări tehnico – edilitare minime necesare constând din sursă de apă pentru adăpare , sistem propriu de iluminare , platformă pentru depozitarea dejecţiilor animaliere. Construcţiile admise în cadrul adăposturilor temporare pentru animale sunt : adăpostul propriuzis şi spaţii pentru cazarea îngrijitorilor şi a produselor lactate. Conform normelor sanitatre pentru adăposturile temporare pentru animale (bovine) cu capacitatea până la 50 capete se constituie zona de protecţie sanitară de 50 m..

2) Reţele tehnico - edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicaţie existente.

3). Amplasarea de panouri publicitare in exteriorul caii de circulatie si a acostamentului cailor de comunicatie.

4). Conform Legii nr. 50 / 1991 autorizaţia de construire pentru reţele magistrale , căi de comunicaţie , amenajări pentru îmbunătăţiri funciare , reţele de telecomunicaţii ori alte lucrări de infrastructură , care se execută în extravilanul localităţilor , se emit cu respectarea planului de amenajare a teritoriului , avizat şi aprobat potrivit legii .

5). Conform Legii nr. 50 / 1991 autorizaţia de construire este obligatorie pentru lucrări de construire cu caracter provizoriu pentru tonete , cabine , spaţii de expunere situate pe căile şi spaţiile publice , corpuri şi panouri de afişaj , firme şi reclame , precum şi anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole situate în extravilan.

4.3.Este interzisă : reducerea terenurilor cu suprafaţă forestieră , executarea construcţiilor pe terenurile cu destinaţie forestieră şi în zonele de protecţie a cursurilor de apă , reţele electrice de medie şi înaltă tensiune , reţele magistrale de fluide lichide şi gazoase , cu excepţia drumurilor de traversare, a podurilor şi a lucrărilor de gospodărie a apelor, respectiv a reţelelor electrice de medie tensiune şi înaltă tensiune şi a reţelelor magistrale de fluide lichide şi gazoase.

B). PENTRU INTRAVILANUL LOCALITĂŢILOR COMPONENTE

4.4.Terenurile neproductive din intravilan care nu pot fi utilizate pentru construcţii şi nu reprezintă zone protejate vor fi plantate , de preferinţă , cu specii arboricole şi vor fi întreţinute ca spaţii verzi.

4.5.Funcţiunea principala a intravilanului comunei Ciurila (cu satele componente) este locuirea , respectiv asigurarea spaţiilor de adăpost pentru animale şi produsele agricole, iar principalul beneficiar al activităţii de reglementare este populaţia acesteia.Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localităţii , prin asigurarea necesităţilor locuitorilor sai actuali cât şi a generaţiilor viitoare.

4.6. In zona de locuinţe şi funcţiuni complementare se pot autoriza construcţii pentru locuinţe, anexe gospodăreşti , dotări de interes general , activităţi economice nepoluante care nu necesită volum mare de transport sau trafic greu. Este interzisă autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor care , prin amplasament , funcţiuni , volumetrie şi aspect arhitectural (conformare şi amplasare a golurilor , raportul gol – plin , materiale utilzate învelitoare , paletă cromatică , etc.) devalorizează valoarea peisajului.

4.7.Este permisă autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţii,cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul Regulament.

4.8. Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare in exteriorul cailor de comunicatie si a acostamentului acestora pe baza de „Autorizatie de construire". Avizele necesare si Regulile de amplasare se stabilesc prin „Certificatul de urbanism" si „Autorizatia de construire".

4.9.In intravilanul localităţilor componente a comunei Ciurila şi a trupurilor izolate se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale care sunt protejate prin prezentul Regulament:

a) Cursurile de apă;

b) Spaţiile verzi plantate cu vegetaţie arboricola;

c) Siturile arheologice şi istorice.

4.10.Autorizarea amplasării de construcţii pe terenurile cu valori naturale si / sau antropice protejate prin prezentul regulament,este interzisă. Sunt admise lucrările de cercetare sau de protejare a zonei şi vestigiilor istorice.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR SI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1.Este admisă amplasarea de construcţii,chiar temporare,în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, scurgeri de torenţi etc), cu excepţia acelor construcţii şi amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv , numai după efectuarea unor expertize geotehnice pe toată zona cu riscuri naturale şi cu respectarea soluţiilor tehnice de consolidare a terenurilor stabilite prin expertiză..

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

a) Căile de comunicaţie: deschiderea şi lărgirea drumurilor, modernizarea acestora, precum şi lucrările de artă aferente (poduri,ziduri de sprijin etc).

b) Instalaţiile pentru protecţia mediului: regularizări, zone prevăzute pentru împaduriri , zone de protecţie a surselor de apă etc.;

c). Zone prevăzute pentru amenajarea terenurilor sportive , terenului de joacă pentru copii şi a parcului;

d). Captările pentru apă potabilă şi staţiile de epurare a apelor uzate.

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

5.4.Se interzice realizarea de construcţii pe terenurile inundabile până la realizarea lucrărilor de regularizare propuse.

5.5.Construcţiile cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) vor putea fi amplasate numai în zonele funcţionale ale unităţilor agro – industriale , sau în trupuri izolate , care vor fi amplasate la periferia intravilanului.Amplasarea executării construcţiilor în zone expuse la riscuri tehnologice , precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică , conducte de gaze , apă , canalizare , căile de comunicaţie şi alte aasemena lucrări de infrastructură este interzisă.

5.6.Autorizarea executării construcţiilor în intravilanul localităţii componente a comunei Ciurila se poate face numai cu condiţia asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente.Acestea sunt:

a) alimentarea cu energie electrică;

b) asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabila la o distanţă de maximum 200m de obiectiv;

c) colectarea şi depozitarea în condiţii ecologice a apelor menajere reziduale şi a deşeurilor.

5.7.Se interzice amplasarea, pe terenurile aparţinând domeniului public, aferente dotărilor de învăţământ , sănătate, cultură , sport , administraţie publică existente, a obiectivelor cu alte funcţiuni.

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Construcţiile noi şi cele care vor înlocui construcţiile existente se vor autoriza cu condiţia amplasării în limita amplasamentului existent. In zona drumurilor judeţene construcţiile se vor amplasa numai cu acordul prealabil al D.A.D.P.P.Cluj pentru o distanţă sub 24 m de la axul drumului judeţean . Potrivit legislaţiei în vigoare executărea construcţiilor este permisă cu respectarea zonei de protecţie a drumurilor delimitată conform legii.

6.2. Panourile de afişaj , în construcţie definitivă sau provizorie pot fi amplasate , în intravilanul localităţilor sau extravilanul comunei Ciurila , numai pe bază de „Certificat de urbanism" şi „Autorizaţie de construire". În zona drumurilor judeţene sau comunale panourile de afişaj pot fi amplate numai în afara acostamentului drumului respecând condiţia de a nu deranja circulaţia rutieră respectiv vizibilitatea şi cu acordul administratorului căii de circulaţie.

6.3. Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural şi confortul adecvat.

6.4. Amplasarea faţă de drumurile publice a construcţiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu şi a parcajelor necesare în funcţie de specificul obiectivului,fară stânjenirea circulaţiei pe drumul public. În conformitate cu H.G.R. nr. 525 / 1996 art. 18 al.1 şi al.2 se pot autoriza , cu avizul conform al organelor de specialitate al administraţiei publice, următoarele :

a). Construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice , de deservire , de întreţinere şi de exploatare ;

b). Parcaje , garaje , staţii de alimentare cu carburanţi şi energie , inclusiv funcţiuni complementare : magazine , restaurante ,etc ;

c). Conductele de alimenare cu apă şi de canalizare , sistemele de transport gaze , ţiţei sau alte produse petroliere , reţele termice , electrice de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

6.5.Construcţiile vor conserva structura morfospaţială specifică localităţii , prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat în cazul locuinţelor individuale şi a construcţiilor de mai mică anvegura.

6.6.Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60m pentru faţadele fara goluri, 2,00m pentru faţadele cu goluri), conform Codului Civil, precum şi a distanţei minime între clădiri, necesare intervenţiilor în caz de incendiu (3,00m).

6.7. Înălţimea construcţiilor va fi , în zona centrală , de minim 2 şi maxim 3 nivele, dintre care ultimul nivel poate fi mansardat. Construcţiile vor fi prevăzute cu acoperişuri cu şarpantă.

6.8. Aspectul exterior al construcţiilor va fi în acord cu funcţiunea acestora , respectă elementele de arhitectură tradiţională , nu depreciază aspectul general al zonei şi se incadrează la nivelul importanţei zonei în care sunt amplasate .Se interzice utilizarea tablei de orice fel şi a azbocimentului la invelitorile şi finisajele construcţiilor.Autorizarea executării construcţiilor care , prin conformitate , volumetrie şi aspect exterior , intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi degenerează valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii este interzisă .

6.9. Paleta cromatică, conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor la construcţiile din zonă vor fi prevăzute de aşa manieră încât să asigure unitatea ansamblului şi concordanţa cu specificul arhitecturii locale.

6.10. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind obiectivele de interes public din zona centrala va fi de 40%, iar în cadrul parcelelor care cuprind locuinţe de 30%.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Pentru a fi construibilă o parcelă pentru locuinţe trebuie să îndeplinească următoarele condiţii: să aibă acces la drum, să dispună de o suprafaţă minimă de 200 mp,să deţină un front stradal de cel puţin 12 m (pentru construcţiile izolate) şi de minimum 8 m pentru construcţiile cuplate cu un calcan lateral.

7.2. Pentru accesul în interiorul proprietăţii se va păstra pe latura neconstruită până la limita de proprietate o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a construcţie dar nu mai mică de 3 m.

7.3. Drumurile şi accesele vor fi astfel proiectate pentru a asigura accesul uşor în curte a mijloacelor de transport şi de lucru obişnuite (autoturisme, căruţe, tractoare, maşini şi utilaje agricole) şi a mijloacelor de intervenţie pentru stingerea incendiilor sau pentru reparaţii la reţelele sau instalaţiile edilitare , respectând normativele în vigoare.

7.4. In cazul parcelelor de colţ, situate la intersecţia stăzilor laterale cu drumul judeţean, accesul se va realiza din strada laterală, fiind interzis accesul direct la drumul principal.

7.5. Curţile de serviciu şi accesele la acestea vor fi amplasate, în măsura posibilităţilor, astfel încât să nu fie vizibile din spaţiu public.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. In perioada de valabilitate a P.U.G. pentru comuna Ciurila , pentru fiecare localitate componentă a comunei , se va urmării realizarea sistemului centralizat de alimentare cu apă , construirea sistemului de canalizare , respectiv construirea staţiei de epurare şi se va impune racordarea fiecărei construcţii atât la reţeaua de apă cât şi la reţeaua de canalizare.

8.2. Până la realizarea acestor obiective se va pretinde realizarea în fiecare gospodărie , unitate de producţie comerţ sau servicii , a decantoarelor vidanjabile pentru colectarea apelor menajere şi a foselor septice pentru colectarea dejecţiilor animaliere.

8.3. Extinderea reţelelor , realizarea de reţele noi , sau mărirea de capacitate a reţeleor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar , parţial sau în întregime , după caz , în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale . Lucrările de racordare şi de branşament la reţelele ediltare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.4. Reţelele de apă , de canalizare , de drumuri publice sau alte utilităţi aflate în serviciu public sunt proprietate publică a comunei , dacă legea nu dispune altfel. . Lucrările menţionate la aliniatul (8.4) - capitolul echipare tehnico – edilitară - , conform H.G.M. nr. 525 / 1996 (art.27 , art. 28 şi art. 29) , indiferent de modul de finanţare a lucrărilor de construire , acestea intră în proprietate publică.

8.5 În fiecare unitate de locuit, producţie, servicii sau comerţ, se vor asigura puncte amenajate pentru colectarea deşeurilor solide . Prin grija proprietarilor aceste deşeuri vor fi transportate şi depozitate la platforma de tranzit a deşeurilor amenajate în perimetrul comunei.

Prin grija Consiliului Local se va asigura serviciul de salubritate cel puţin săptămânal

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

9.1 Dimensiunea parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele vor respecta în general parcelarea dată prin Cartea Funciară (număr cadastral).

9.2. Parcelele destinate construirii , cu foarte puţine excepţii , au forme geometrice regulate

9.3. Dimensiunile minime a parcelelor pe care pot fi amplasate construcţii pentru locuit vor fi: suprafaţa 200 mp; front stradal 12m; adâncimea parcelei: minim egala cu frontul stradal. In general se respectă dimensiunile parcelei stabilite pe baza Cărţii Funciare.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎNPREJMUIRI

10.1. Unităţile de producţie şi servicii se vor autoriza dacă sunt prevăzute cu plantaţii decorative şi de protecţie (după caz) în incintă şi pe limitele proprietăţii.

10.2. Indiferent de destinaţie, construcţiile amplasate în zona adiacentă drumului judeţean vor fi prevăzute cu spaţii destinate plantaţiilor decorative sau jardiniere.

10.3. Terenurile cu destinaţia pentru sport şi agrement vor fi prevăzute cu plantaţii de arboret şi floral specifice genului de activitate recreativă pentru care sunt destinate.

10.4.Limita de proprietate a parcelelor construite este delimitată prin construcţie şi prin împrejmuire. Împrejmuirile parcelelor la frontul stradal vor avea înălţimea medie de 1,50 m , vor avea o structură decorativă şi vor respecta specificul local în ceea ce priveşte materialele utilizate şi alcătuirea acestor

CAP-III- ZONIFICAREA TERITORIULUI

1.1. ZONE SI SUBZONE FUNCŢIONALE

1.1.1. Sintetic zonificarea funcţională a comunei Ciurila este prezentată **în** Tabelul **nr.l", "Tabelul nr.2", „Tabelul nr.3” , „Tabelul nr.4” , „Tabelul nr. 5” , „Tabelul nr.6” , “Tabelul nr. 7” şi „Tabelul nr. 8”.**

Tabelul nr.l

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ CIURILA

Zona funcţională	Indicativ ---------- Suprafaţă (ha)	Subzona funcţională	Indi-cativ -------- Supra-faţă (ha)	Unităţi Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)				
				Indi-cativ	Supra-faţă (ha)	Com-ponent al tru-pului	Modalitatea de intervenţie	P.O.T şi C.U.T. max. propus
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona de instituţii şi servicii	IS ------ 13,37	Subzona instituţii şi servicii	Isc ------- 13,37	ISc-1	13,37	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 98,85	Locuinţe existente	La -------- 45,15	La-1	1,81	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				La-2	10,04	T1		
				La-3	6,20	T1		
				La-4	1,50	T1		
				La-5	3,97	T1		
				La-6	3,45	T1		
				La-7	2,00	T1		
				La-8	1,90	T1		
				La-9	2,80	T1		
				La-10	1,18	T1		
				La-11	1,30	T1		
		Locuinţe propuse	Lp ------ 53, 70	Lp-1	6,62	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				Lp-2	26,60	T1		
				Lp-3	0.51	T1		
				Lp-4	0.21	T1		
				Lp-5	2,65	T1		
				Lp-6	1,29	T1		
				Lp-7	1,50	T2		
				Lp-8	9,98	T2		
				Lp -9	5,34	T2		
Zona unităţi agro-zootehnice	A ---- 0,54	Subzona fermă de animale	Aa ------ 0,54	Aa - 1	0,54	T1		
Zona căi de comunicaţie şi transport	C ----- 10,83	Subzona căi de comunicaţie rutiere	Cr ------ 10,83	Crp-1	1,45	T1		
				Crs-1	8,43			
				Crp-1	0,95	T2		
Zona spaţii verzi, sport, agrement, protecţie	SP ----- 25,0475	Subzona construcţii turistice	SPt ------ 18,415	SPt-1	10,682	T1	Necesită elaborea P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,9
				SPt-2	7,733	T1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
		Subzona teren de sport	SPs ----- 0,125	SPs-1	0,125	T1		P.O.T. 40 % C.U.T. 0,49
Zona spaţii verzi, sport, agrement, protecţie		Subzona case de vacanţă	SPcv ------ 4,38	SPcv-1	2,85	T1	Necesită elaborea P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				SPcv-2	1,53	T1		
		Subzona parc	SPp ----- 2,1275	SPp-1	2,125	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	
Zona construcţii tehnico – edilitare	TE ------ 0,1825	Subzona rezervor apă	Ter ----- 0,1125	TEr-1	0,1125	T3		
		Staţie de epurare	TEe ------- 0,07	TEe-1	0,07	T2		
Zona gospodărie comunală – cimitire	GC ------- 1,61	Subzona cimitire	GCc ------- 1,50	GCc-1	0,88	T1	Pentru anexe P.OT. 15 % C.U.T 0,15	P.O.T. 10 % CUT 0,1
				GCc-2	0,62			
		Subzona puncte pentru colectarea deşeurilor	GCd ------ 0,11	GCd-1	0,01	T1		
				GCd-2	0,01			
				GCd-3	0,01			
				GCd-4	0,01			
				GCd-5	0,01			
				GCd-6	0,01			
				GCd-7	0,01			
				GCd-8	0,01			
				GCd-9	0,01			
				GCd-19	0,01			
				GCd-11	0,01			
Ape	AP ----- 0,70	Ape curgătoare	Apc ------- 0,70	Ac-1	0,70	T1		
TOTAL INTRAVILAN ACTUALIZAT CIUIRILA					**151,13**			

Tabelul nr. 2

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ FILEA DE JOS

Zona funcţională	Indicativ ---------- Suprafaţă (ha)	Subzona funcţională	Indicativ -------- Suprafaţă (ha)	Unităţi Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)				
				Indicativ	Suprafaţă (ha)	Componentul trupului	Modalitatea de intervenţie	P.O.T şi C.U.T. max. propus
1	2	3	4	5	6	7	8	9

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona de instituţii şi servicii	IS ------ 5,99	Subzona instituţii şi servicii	Isc ------- 5,99	ISc-1	5,99	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 90,097	Locuinţe existente	La -------- 68,917	La-1	1,93	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				La-2	2,84	T1		
				La-3	6,11	T1		
				La-4	3,04	T1		
				La-5	3,38	T1		
				La-6	8,41	T1		
				La-7	2,00	T1		
				La-8	13,27	T1		
				La-9	3,81	T1		
				La-10	15,777	T1		
				La-11	6,84	T1		
				La-12	1,51			
		Locuinţe propuse	Lp ------ 21,18	Lp-1	6,37	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				Lp-2	4,31	T1		
				Lp-3	0,24	T1		
				Lp-4	0.23	T1		
				Lp-5	0,14	T1		
				Lp-6	0,07	T1		
				Lp-7	0,22	T1		
				Lp-8	0,68	T1		
				Lp -9	3,08	T1		
				Lp -10	0,34	T1		
				Lp -11	1,13	T1		
				Lp -12	0,99	T1		
				Lp -13	1,97	T1		
				Lp -14	0,28	T1		
				Lp -15	0,42	T1		
				Lp -16	0.98	T1		
Zona căi de comunicaţie şi transport	C ----- 5,83	Subzona căi de comunicaţie rutiere	Cr ------ 5,83	Crp-1	1,89	T1		
				Crs-1	3,94			
Zona spaţii verzi amenajate , soprt , agreement , protecţie	SP ------ 5,17	Subzona case de vacanţă	SPcv ------ 4,38	SPcv-1	4,38	T1	Necesită elaborea P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
		Subzona parc	SPp ------ 0,79	SPp-1	0,79	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	
Zona construcţii tehnico – edilitare	TE ------ 0,173	Subzona rezervor apă	Ter ----- 0,13	TEr-1	0,13	T2		
		Staţie de epurare	TEe ------- 0,043	TEe-1	0,043	T1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona gospodărie comunală – cimitire	GC ------- 0,74	Subzona cimitire	GCc ------- 0,68	GCc-1	0,34	T1	Pentru anexe P.OT. 15 % C.U.T 0,15	P.O.T. 10 % CUT 0,1
				GCc-2	0,34			
		Subzona puncte pentru colectarea deşeurilor	GCd ------ 0,06	GCd-1	0,01	T1		
				GCd-2	0,01			
				GCd-3	0,01			
				GCd-4	0,01			
				GCd-5	0,01			
				GCd-6	0,01			
Ape	AP ----- 1.40	Ape curgătoare	Apc ------- 0,70	Ac-1	0,70	T1		
TOTAL INTRAVILAN ACTUALIZAT FILEA DE JOS					**109.40**			

Tabelul nr. 3

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ FILEA DE SUS

Zona funcţională	Indicativ ---------- Suprafaţă (ha)	Subzona funcţională	Indi-cativ -------- Supra-faţă (ha)	Unităţi Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)				
				Indi-cativ	Supra-faţă (ha)	Com-ponent al tru-pului	Modalitatea de intervenţie	P.O.T şi C.U.T. max. propus
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona de instituţii şi servicii	IS ------ 1,55	Subzona instituţii şi servicii	Isc ------- 1,55	ISc-1	1,55	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 36,90	Locuinţe existente	La -------- 29,22	La-1	6,96	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				La-2	4,71	T1		
				La-3	4,02			
				La-4	6,28			
				La-5	7,25			
		Locuinţe propuse	Lp ------ 7,68	Lp-1	5,10	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				Lp-2	0,33	T1		
				Lp-3	1,65	T1		
				Lp-4	0.28	T1		
				Lp-5	0,32	T1		
Zona căi de comunicaţie şi transport	C ----- 2,53	Subzona căi de comunicaţie rutiere	Cr ------ 10,83	Crp-1	0,73	T1		
				Crs-1	1,80			
				SPcv-2	1,53	T1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona spaţii verzi amenajate, sport, agreement, protecţie	SP ----- 1,25	Subzona parc	SPp ----- 1,25	SPp-1	1,25	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	
Zona construcţii tehnico – edilitare	TE ------ 0,76	Subzona rezervor apă	Ter ----- 0,13	TEr-1	0,13	T1		
		Staţie de epurare	TEe ------- 0,63	TEe-1	0,63	T1		
Zona gospodărie comunală – cimitire	GC ------- 0,90	Subzona cimitire	GCc ------- 0,85	GCc-1	0,88	T1	Pentru anexe P.OT. 15 % C.U.T 0,15	P.O.T. 10 % CUT 0,1
		Subzona puncte pentru colectarea deşeurilor	GCd ------ 0,05	GCd-1	0,01	T1		
				GCd-2	0,01			
				GCd-3	0,01			
				GCd-4	0,01			
				GCd-5	0,01			
Ape	AP ----- 0,20	Ape curgătoare	Apc ------- 0,20	Ac-1	0,20	T1		
TOTAL INTRAVILAN ACTUALIZAT FILEA DE SUS					**44,09**			

Tabelul nr. 4

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ P|DURENI

Zona funcţională	Indicativ ---------- Suprafaţă (ha)	Subzona funcţională	Indi-cativ -------- Supra-faţă (ha)	Unităţi Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)				
				Indi-cativ	Supra-faţă (ha)	Com-ponent al tru-pului	Modalitatea de intervenţie	P.O.T şi C.U.T. max. propus
Zona de instituţii şi servicii	IS ------ 1,26	Subzona instituţii şi servicii	Isc ------- 1,26	ISc-1	1,26	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 27,33	Locuinţe existente	La -------- 24,97	La-1	7,47	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				La-2	0,86	T1		
				La-3	4,84	T1		
				La-4	1,10	T1		
				La-5	1,29	T1		
				La-6	4,61	T1		
				La-7	2,83	T1		
				La-8	0,76	T1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 27,33			La-9	1,21	T1		
		Locuinţe propuse	Lp ------ 2,36	Lp-1	2,00	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				Lp-2	0,11	T1		
				Lp-3	0.12	T1		
				Lp-4	0.13	T1		
		Subzona căi de comunicaţie rutiere	Cr ------ 1,80	Crp-1	0,43	T1		
				Crs-1	1,37			
Zona spaţii verzi amenajate, sport, agreement, protecţie	SP ----- 0,95	Subzona parc	SPp ------ 0,95	SPp-1	0,95	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	
Zona construcţii tehnico – edilitare	TE ------ 0,20	Subzona rezervor apă	Ter ----- 0,13	TEr-1	0,13	T1		
		Staţie de epurare	TEe ------- 0,07	TEe-1	0,07	T1		
Zona gospodărie comunală – cimitire	GC ------- 0,52	Subzona cimitire	GCc ------- 0,48	GCc-1	0,32	T1	Pentru anexe P.OT. 15 % C.U.T 0,15	P.O.T. 10 % CUT 0,1
				GCc-2	0,16			
		Subzona puncte pentru colectarea deşeurilor	GCd ------ 0,04	GCd-1	0,01	T1		
				GCd-2	0,01			
				GCd-3	0,01			
				GCd-4	0,01			
Ape	AP ----- 0,07	Ape curgătoare	Apc ------- 0,07	Ac-1	0,07	T1		
TOTAL INTRAVILAN ACTUALIZAT PĂDURENI					**32,13**			

Tabelul nr. 5

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ PRUNIŞ

Zona funcţională	Indicativ ---------- Suprafaţă (ha)	Subzona funcţională	Indi-cativ -------- Supra-faţă (ha)	Unităţi Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)				
				Indi-cativ	Supra-faţă (ha)	Com-ponent al tru-pului	Modalitatea de intervenţie	P.O.T şi C.U.T. max. propus
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona de instituţii şi servicii	IS ------ 3,60	Subzona instituţii şi servicii	Isc ------- 13,37	ISc-1	13,37	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,9

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Locuinţe şi funcţiuni comple-metare	L ------ 44,28	Locuin ţe existente	La ------ 15,46	La-1	0,67	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				La-2	0,49	T1		
				La-3	0,35	T1		
				La-4	1,18	T1		
				La-5	0,95	T1		
				La-6	0,61	T1		
				La-7	2,31	T1		
				La-8	1,87	T1		
				La-9	2,55	T1		
				La-10	0,60	T1		
				La-11	0,61	T1		
				La-1	3,27	T3		
		Locuinţe propuse	Lp ------ 28,82	Lp-1	19,86	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				Lp-2	4,86	T1		
				Lp-3	3,86	T1		
				Lp-4	0.19	T1		
				Lp-5	0,05	T1		
Zona de unităţi industriale şi depozite	ID ------ 15,78	Subzona mica industrie	IDmi ------- 8,96	IDmi-1	1,10	T2	Necesită elaborare P.U.Z.	P.O.T. 60 % C.U.T. 0,3
				IDmi-2	1,49			
				IDmi-3	1,56			
				IDmi-4	1,58			
				IDmi-5	1,02			
				IDmi-6	0,82			
				IDmi-7	1,39			
		Subzona tenologii inovative	IDti ------ 6,82	IDti-1	6,82	T2	Necesită elaborare P.U.Z.	
Zona unităţi agro - zootehnice	A ------ 1,74	Subzona fermă de animale	Aa ------ 1,74	Aa-1	1,74	T4		
Zona căi de comunicaţie şi transport	C ----- 3,35	Subzona căi de comunicaţie rutiere	Cr ------ 3,49	Crp-1	0,41	T1		
				Crs-1	1,16			
				Crs-1	1,64	T2		
				Crp – 1	0,14	T3		
Zona spaţii verzi amenajate, sport, agreeme6nt , protecţie	SP ------ 4,30	Subzona parc	SPp ----- 4,30	SPp-1	1,86	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	
				SPp-2	2,44	T2		
Zona construcţii tehnico – edilitare	TE ------ 0,19	Subzona rezervor apă	Ter ----- 0,13	TEr-1	0,13	T1		
		Staţie de epurare	TEe ------- 0,07	TEe-1	0,06	T5		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona gospodărie comunală – cimitire	GC ------- 0,87	Subzona cimitire	GCc ------- 0,82	GCc-1	0,82	T1	Pentru anexe P.OT. 15 % C.U.T 0,15	P.O.T. 10 % CUT 0,1
		Subzona puncte pentru colectarea deşeurilor	GCd ------ 0,05	GCd-1	0,01	T1		
				GCd-2	0,01			
				GCd-3	0,01			
				GCd-4	0,01			
				GCd-5	0,01			
Ape	AP ----- 0,07	Ape curgătoare	Apc ------- 0,70	Ac-1	0,70	T1		
TOTAL INTRAVILAN ACTUALIZAT PRUNIŞ					**74,18**			

Tabelul nr.6

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ SĂLICEA

Zona funcţională	Indicativ ---------- Suprafaţă (ha)	Subzona funcţională	Indicativ -------- Suprafaţă (ha)	Unităţi Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)				
				Indicativ	Suprafaţă (ha)	Componental trupului	Modalitatea de intervenţie	P.O.T şi C.U.T. max. propus
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona de instituţii şi servicii	IS ------ 6,74	Subzona instituţii şi servicii	Isc ------- 6,74	ISc-1	6,74	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 384,49	Locuinţe existente	La -------- 113,97	La-1	21,43	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				La-2	2,38	T1		
				La-3	1,57	T1		
				La-4	5,27	T1		
				La-5	6,83	T1		
				La-6	7,53	T1		
				La-7	4,28	T1		
				La-8	7,40	T1		
				La-9	2,34	T1		
				La-10	6,76	T1		
				La-11	1,24	T1		
				La-12	3,24	T1		
				La-13	2,23	T1		
				La-14	4,37	T1		
				La-15	19,48	T1		
				La-16	1,47	T1		
				La-17	2,63	T1		
				La-18	11,07	T1		
				La-19	1,55	T1		
				La-20	0,90	T1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 384,49	Locuinţe propuse	Lp ------ 270,52	Lp-1	58,01	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				Lp-2	29,37	T1		
				Lp-3	0,89	T1		
				Lp-4	17,76	T1		
				Lp-5	29,48	T1		
				Lp-6	4,73	T1		
				Lp-7	5,67	T1		
				Lp-8	11,18	T1		
				Lp-9	15,13	T1		
				Lp-10	3,71	T1		
				Lp-11	16,11	T1		
				Lp-12	2,00	T1		
				Lp-13	55,67	T1		
				Lp-14	1,04	T1		
				Lp-15	3,58	T1		
				Lp-16	0,96	T1		
				Lp-17	1,23	T1		
				Lp-18	0,25	T1		
				Lp-19	0,20	T1		
				Lp-20	12,56	T2		
				Lp-21	0,99	T1		
Zona căi de comunicaţie şi transport	C ----- 8,46	Subzona căi de comunicaţie rutiere	Cr ------ 8,46	Crp-1	3,86	T1		
				Crs-1	4,60			
Zona spaţii verzi amenajate, sport, agreement , protecţie	SP ------ 76,92	Subzona parc	SPp ----- 2,62	SPp-1	2,62	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	
		S ubzonă teren de sport	SPs ------ 2,69	SPs-1	2,69	T1		P.O.T. 40 % C.U.T. 0,49
		Subzona construcţii turistice	SPt ------ 51,85	SPt-1	42,80	T1	Necesită elaborare P.U.Z	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				SPt-1	9, 05	T2		
		Subzona case de vacanţă	SPcv ------- 19,76	SPcv-1	19,76	T1	Necesită elaborare P.U.Z	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
Zona construcţii tehnico - edilitare	TE ------ 0,21	Subzona rezervor apă	Ter ----- 0,05	TEr-1	0,05	T1		
		Staţie de epurare	TEe ------- 0,16	TEe-1	0,08	T1		
				TEe-1	0,08	T2		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona gospodărie comunală – cimitire	GC ------- 2,04	Subzona cimitire	GCc ------- 1,50	GCc-1	1,50	T1	Pentru anexe P.OT. 15 % C.U.T 0,15	P.O.T. 10 % CUT 0,1
		Subzona puncte pentru colectarea deşeurilor	GCd ------ 0,14	GCd-1	0,01	T1		
				GCd-2	0,01			
				GCd-3	0,01			
				Gcd-4	0,01			
				Gcd-5	0,01			
				Gcd-6	0,01			
				Gcd-7	0,01			
				Gcd-8	0,01			
				Gcd-9	0,01			
				Gcd-10	0,01			
				Gcd-11	0,01			
				Gcd-12	0,01	T1		
				Gcd-1	0,01	T2		
				Gcd-2	0,01			
Ape	AP ----- 0,25	Ape curgătoare	Apc ------- 0,25	Ac-1	0,25	T1		
TOTAL INTRAVILAN ACTUALIZAT SĂLICEA					**478,81**			

Tabelul nr. 7

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ SĂLIŞTE

Zona funcţională	Indicativ ---------- Suprafaţă (ha)	Subzona funcţională	Indicativ -------- Suprafaţă (ha)	Unităţi Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)				
				Indicativ	Suprafaţă (ha)	Component al trupului	Modalitatea de intervenţie	P.O.T şi C.U.T. max. propus
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona de instituţii şi servicii	IS ------ 2,87	Subzona instituţii şi servicii	Isc ------- 2,87	ISc-1	2,87	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 39,36	Locuinţe existente	La -------- 29,58	La-1	6,21	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				La-2	4,05	T1		
				La-3	2,05	T1		
				La-4	1,08	T1		
				La-5	0,59	T1		
				La-6	2,31	T1		
				La-7	2,39	T1		
				La-8	0,78	T1		
				La-9	6,58	T1		
				La-10	2,69	T1		
				La-11	0,85	T1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 39,36	Locuinţe propuse	Lp ------ 9,78	Lp-1	5,76	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				Lp-2	2,70	T1		
				Lp-3	0.91	T1		
				Lp-4	0,41	T1		
		Subzona căi de comunicaţie rutiere	Cr ------ 1,80	Crp-1	0,67	T1		
				Crs-1	1,13			
		Subzona parc	SPp ----- 2,64	SPp-1	2,64	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	
		Subzona rezervor apă	Ter ----- 0,13	TEr-1	0,13	T1		
		Staţie de epurare	TEe ------- 0,07	TEe-1	0,07	T1		
Zona gospodărie comunală – cimitire	GC ------- 1,13	Subzona cimitire	GCc ------- 1,10	GCc-1	1,10	T1	Pentru anexe P.OT. 15 % C.U.T 0,15	P.O.T. 10 % CUT 0,1
		Subzona puncte pentru colectarea deşeurilor	GCd ------ 0,03	GCd-1	0,01	T1		
				GCd-2	0,01			
				GCd-3	0,01			
Ape	AP ----- 0,25	Ape curgătoare	Apc ------- 0,70	Ac-1	0,70	T1		
TOTAL INTRAVILAN ACTUALIZAT SĂLIŞTE					**48,25**			

Tabelul nr. 8

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ ŞUTU

Zona funcţională	Indicativ ---------- Suprafaţă (ha)	Subzona funcţională	Indicativ -------- Suprafaţă (ha)	Unităţi Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)				
				Indicativ	Suprafaţă (ha)	Componental trupului	Modalitatea de intervenţie	P.O.T şi C.U.T. max. propus
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona de instituţii şi servicii	IS ------ 2,20	Subzona instituţii şi servicii	Isc ------- 2,20	ISc-1	13,37	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 48,08	Locuinţe existente	La -------- 40,09	La-1	2,37	T1		P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				La-2	1,17	T1		
				La-3	1,26	T1		
				La-4	4,98	T1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zona locuinţe de toate tipurile	L -------- 48,08	Locuinţe existente	La -------- 40,09	La-5	9,98	T1		
				La-6	1,15	T1		
				La-7	8,17	T1		
				La-8	2,42	T1		
				La-9	1,93	T1		
				La-10	0,44	T1		
				La-11	4,16	T1		
				La-12	2,06	T1		
		Locuinţe propuse	Lp ------ 7,99	Lp-1	3,20	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	P.O.T. 30 % C.U.T. 0,6
				Lp-2	0,90	T1		
				Lp-3	2,57	T1		
				Lp-4	1,20	T1		
				Lp-5	0, 12	T1		
Zona căi de comunicaţie şi transport	C ----- 2,70	Subzona căi de comunicaţie rutiere	Cr ------ 2,70	Crp-1	1,80	T1		
				Crs-1	0,90			
Zona spaţii verzi amenajate, sport, agreement , protecţie	SP ------ 2,56	Subzona parc	SPp ----- 2,56	SPp-1	2,56	T1	Necesită elaborare P.U.Z.	
Zona construcţii tehnico – edilitare	TE ------ 0,2	Subzona rezervor apă	Ter ----- 0,13	TEr-1	0,13	T1		
		Staţie de epurare	TEe ------- 0,07	TEe-1	0,07	T1		
Zona gospodărie comunală – cimitire	GC ------- 1,44	Subzona cimitire	GCc ------- 1,40	GCc-1	1,40	T1	Pentru anexe P.OT. 15 % C.U.T 0,15	P.O.T. 10 % CUT 0,1
		Subzona puncte pentru colectarea deşeurilor	GCd ------ 0,04	GCd-1	0,01	T1		
				GCd-2	0,01			
				GCd-3	0,01			
				GCd-4	0,01			
Ape	AP ----- 0,20	Ape curgătoare	Apc ------- 0,20	Ac-1	0,20	T1		
TOTAL INTRAVILAN ACTUALIZAT ŞUTU					**57,38**			

S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J – N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL – IV.1

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE

DIN INTRAVILAN LOCALITATEA CIURILA (REŞEDINŢA DE COMUNĂ)

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

CAP. IV -PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

Localiutatea Ciurila

4.1.1.Zona de instituţii şi servicii

4.1.2. Zona de locuinţe

4.1.3. Zona unităţi agro - zootehnice

4.1.4. Zona căi de comunicţii şi transport

4.1.5. Zona spaţii verzi , amenajări , perdele de protecţie , sport şi agrement

4.1.6. Zona construcţii tehnico – edilitare

4.1.7. Zona gospodărie comunală

4.1.8. Zona terenurilor afalte permanent sub ape

CAP- IV-PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. LOCALITATEA CIURILA

4.1.1. ZONA PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII - U.T.R -IS SUPRAFAŢA 13,37 HA

4.1.1.0. LOCALIZARE

Zona pentru „Instituţii şi servicii" U.T.R.- I.S. este amplasată în perimetrul central, al localităţii Ciurila , cuprinde instituţii publice , activităţi comerciale , unităţi de servicii , reapectiv locuinţe colective tip bloc şi locuinţe individuale.

4.1.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.1.1.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Zona pentru instituţii şi servicii cuprinde centrul de greutate al localităţii, fiind concentrate, în această zonă , dotările de interes public specifice localităţilor reşedinţă de comună , respectiv : primăria , poliţia , biserica , şcoala , grădiniţa , căminul cultural, etc.

Suprafaţa ocupată de zona pentru instituţii şi servicii este de 13,37 ha, este situată în trupul principal **"T1"** şi este constituită din subzona centrală propriuzisă (în suprafaţă de 1,38 ha), subzona de locuinţe (în suprafaţă de 11,99 ha)..

Funcţiunile zonei pentru instituţii şi servicii sunt:

a). Funcţiunea predominantă - dotări de interes public specifice localităţilor reşedinţă de comună şi anume :

a.1). Funcţiuni administrative : sedii administrative , sedii financiare , sedii pentru partide , sindicate , culte , fundaţii , organizaţii , sedii de birouri ;

a.2). Funcţiuni culturale : cămine culturale , aşezăminte culturale ;

a.3). Funcţiuni pentru educaţie : învăţământ preşcolar , primar , gimnazial ;

a.4). Funcţiuni sanitare : dispensar rural , farmacii ;

a.5). Funcţiuni sportive : terenuri pentru activităţi sportive şcolare de dimensiuni reduse (baschet , hanball , volei) , săli pentru sport şcolare .

4.1.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt :

a). Locuire şi anexe gospodăreşti. În zona cu funcţiunea complementară de locuire şi anexe gospodăreşti este permisă amplasarea , corelat cu destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a.1). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

a..2). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 3 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 20 capete ; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole ;

a.3). Locuri de joacă pentru copii ;

a.4). Parcuri , scuaruri ;

a.5). Moteluri , vile .

4.1.1.2. SECŢIUNEA – I - UTILIZĂRII FUNCŢIONALE

4.1.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări de amplasament:

a.). Construcţii administrative : sediu pentru primărie şi consiliul local , sedii pentru instituţii intercomunale , sediu pentru filiale ale partidelor , sedii pentru sindicate , culte , fundaţii , organizaţii ; sedii de birouri ;

b).Construcţii pentru instituţii de creditare : sedii pentru filiale de băncii , sedii pentru agenţii imobiliare , sedii pentru agenţii şi cooperative de creditare nebancare , sedii pentru societăţi de asigurări (de bunuri şi de persoane);

c).Construcţii de cultură : cămine culturale , case de cultură , biblioteci , aşezăminte cu atribuţii culturale , etc. ;

d).Construcţii de învăţământ : preşcolar , primar , gimnazial ,liceal , profesional ;

e).Construcţii de sănătate : dispensar rural , farmacii ;

f). Terenuri pentru sport de dimensiuni reduse (baschet , hanball , volei) , săli de sport şcolare.

g). Locuinţe şi funcţiuni complementare ;

h). Anexe gospodăreşti, inclusiv adăposturi pentru animale de mică capacitate;

i). Funcţiuni specifice sau complementare zonei centrale : spaţii verzi , scuaruri , parcaje, reclame ,etc;

j). Îmbunătăţirea la nivelul aspectului exterior a frontului existent construit;

k). Plantaţii de protecţie şi amenajări necesare drumului;

l). Plantaţii de protecţie pe malurile apelor

4.1.1.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Utilizările admise cu condiţii, în zona pentru instituţii şi servicii, sunt :

a.). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

b.).Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

c.) Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, amplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

d.).Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate în interiorul parcelei cu locuinţa ,cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare;

4.1.1.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zona centrală a următoarelor utilităţi:

a).Orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală;

b).Cămine pentru bătrâni , asistenţă de specialitate (boli cronice , handicapaţi , recuperare funcţională , centre psihatrice) ;

c). Mânăstiri , schituri , cimitire noi ;

d). Autoservice ;

e). Activităţi productive poluante , cu risc tehnologic sau generatoare de trafic intens sau transport greu;

f). Unităţi de producţie industrială sau agricolă;

g). Activităţi agro-zootehnice; adăposturi pentru animale de capacitate mare;

h). Depozite en - gross , depozite de materiale refolosibile , platforme pentru depozitarea deşeurilor menajere;

i).Activităţi de producţie cu spaţii deschise vizibile;

j). Autobaze şi staţii de întreţinere auto;

k).Activităţi care produc poluare sonoră;

l). Deschideri de cariere , balastiere, gropi de împrumut, etc., activităţi care conduc la degradarea terenului şi a peisajului;

m). Construcţii provizorii de orice fel care pot afecta suprafaţa domeniului public.

4.1.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.1.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.1.1.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel:

a). Construcţii pentru învăţământ: orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud - est, sau sud-vest, iar orientarea bibliotecilor, sălilor de lectură şi laboratoarelor către nord;

b). Orientarea construcţiilor destinate instituţiilor publice şi comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

d). Amplasarea construcţiilor pentru sănătate vor avea aleasă orientarea pentru a se asigura : amplasarea saloanelor şi a rezervelor cu orientarea spre sud , sud - est, sau sud - vest, orientarea laboratoarelor şi spaţiilor tehnice spre nord , orientarea cabinetelor medicale spre sud sau sud — est;

e). La construcţiile pentru locuinţe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre nord.

4.1.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE ALINIAMENT

4.1.1.3.3.1. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean DJ107R sau de minimum 10,00 m , faţă de străzi;

d). Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.1.1.3.3.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR RETRASE DE LA ALINIAMENT

Retragera construcţiilor faţă de alimiament se poate face în situaţii deosebite şi anume zonele de protecţie a patrimoniului cultural construit , zonele libere de construcţii sau parţial construite , respectiv din raţiuni funcţionale , estetice sau ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatorie elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , eventual , cu fundamentarea soluţiilor propuse prin întocmirea de studii de fundamentare (istorice , altimetrice , privind morfologia ţesutului urban , etc).

4.1.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi încăperilor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 50 m ;

b.3). În gospodăriile în care se cresc animale sau păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru animale şi păsări cu capacitatea mai mică de : 6 capete pentru cabaline şi taurine , 7 capete de porcine , păsări sub 51 de capete ;

b.4). Amplasarea fântâni la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare posibilă (grajduri pentru animale , coteţe perntru păsări , fose septice , depozite pentru dejecţiile animaliere , closete uscate , etc.) ;

b.5). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.6). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Unităţile cu capacitate mică de producţie , comerciale şi de prestări servicii, atelierele mecanice , tinichigerii şi atelierele de tâmplărie , etc. se amplasează în clădiri separate la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Pentru unităţile sus menţionate se asigură mijloace adecvate de limitare a nocivităţilor , astfel încât nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat.

Obiectivele care , conform legislaţiei de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.1.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterasle şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.1.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.1.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Pentru construcţiile administrative , construcţiile financiar – bancare , construcţiile de cultură , construcţii de sănătate : accese carosabile direct din străzi sau drumurile publice , prevăzute cu locurile de parcare aferente amplasate în interiorul parcelei . Aleile carosabile în interiorul parcelei vor fi cu o bandă de circulaţie de 3,50 m lăţime pentru parcelele cu o lungime de maximum 30,00 m şi cu două benzi de circulaţie de 7,00 m lăţime pentru parcelele cu lungimea cuprinsă între 30,00 m şi 100,00 m.

b). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

b.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

b.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

b.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

c). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

d). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

e). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

f). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

g). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic.

B). ACCESE PIETONALE

Toate construcţiile şi amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizare şi caracterul deplasării, cu scopul de a asigura deplasarea pietonală în condiţii de confort şi siguranţă.

Se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

C). PARCAJE

Pentru construcţiile care prin destinaţie necesită spaţii de parcare autorizarea executării acestora se face numai dacă se pot realiza spaţii pentru parcare în afara domeniului public şi cu respectarea normativului P 132 / 1993 , respectiv a H.G.R. nr. 525 / 1996 anexa 5.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat, conform prevederilor, după cum urmează:

a). Pentru construcţii administrative : un loc de parcare la 10-40 salariaţi şi parcaje suplimentare într-o pondere de 30%;

b). Pentru construcţii comerciale: un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată;

c). pentru construcţii de învăţământ: 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii şi amenajări sportive : un loc de parcare la 30 persoane ;

e). Construcţii şi amenajări de agrement: un loc de parcare la 10 - 30 persoane ;

f). Construcţii de cult minimum 5 locuri de parcare;

g). Construcţii turistice 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

4.1.1.3.6.2 DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 24 m faţă de axul drumului judeţean DJ 107R) şi cu acordul prealabil D.R.D.P.P Cluj pentru construcţii de locuinţe amplasate la o distanţă cuprinsă între 13 m. şi 24 m faţă de axul D.J.107R .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.1.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul pubic.

4.1.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate prin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei înşiruite, va fi de maximum 35 % , respectiv cu păstrarea în gospodării a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este de maximum 0,9.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de copii , construcţii de agement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

In zona centrală se vor respecta următoarele niveluri maxime de ocupare a terenului:

a). 30 % pentru instituţiile publice ;

b) .30% pentru parcelele destinate construcţiei de locuinţe;

c). 25 % pentru dotările şcolare;

d). 20 % pentru parcelele rezervate pentru dispensar medical împreună cu locuinţa pentru medici;

e). 50 % pentru terenurile rezervate amenajărilor sportive .

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt

Utilitatea funcţională	P.O.T. **%**	C.U.T.	Observaţii
Sedii de primării, sedii financiar – bancare	30	0,9	
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistice, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,9	
Construcţii pentru învăţământ	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil, respectiv 20 m^2 / elev

Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Construcţii de sănătate	20	0,9	Suprafaţa minimă a terenului este de 5 m^2 / consultaţie
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,4	
Construcţii şi amenajări sportive	50	0,5	-

4.1.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P +E + M) ;

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.1.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.1.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona centrală a localităţii Ciurila se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor se prevede racordarea la sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se va afla în administraţia SC-COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Reactualizării Planului Urbanistic General pentru comuna Ciurila".

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.1.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona centrală a localităţii Ciurila nu este prevăzută cu reţea de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate . Se propune reţea de canalizare centralizată racordată la staţiea de epurare închisă din clocaslitate. Se asigură preluarea debitelor de ape menajere uzate produse în zona centarlă a localităţii Ciurila.

În zona centrală este obligatorie racordarea construcţiilor la sistemul de canalizare centralizat.

4.1.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi se vor prelua la reţeaua de canalizare propusă în zona centrală a localităţii Ciurila .

4.1.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona centrală a localităţii Ciurila este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a postrilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Reactualizarea Planului UrbanisTIC General pentru comuna Ciurila".

4.1.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Ciurila este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Ciurila are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă (internet , telefonie , televiziune prin cablu).

Reţelele telefonice sunt amplasate parţial în supteran şi parţial montate pe stâlpii de curent electric. Cel puţin în zona central , pentru asigurarea confortului urban , se impune pozarea în canalizare subtrană a reţelelor de telefonie.

4.1.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Ciurila este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.Reţelele de cabluri pentru transmiterea semnalului video sunt amplasate pe stâlpii de curent electric. În zona central , pentru asigurarea confortului urban , se impune pozarea în canalizare subtrană a reţeleor pentru semnal video..

4.1.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Ciurila nu este racordată la reţeaua naţională de gaz metan.

4.1.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate. În prezent colectarea deşeurilor se realizează prin firmă de salubritate.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.1.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Ciurila ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.1.1.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI IMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). La instituţiile publice se var asigura minimum 15 % spaţii verzi;

b). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

c). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

d). Construcţii de cultură - spaţii verzi în proporţie de 10 - 20 % din suprafaţa terenului;

e). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

C. ÎMPREJMUIRI

l).In condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). împrejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansmblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3).Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei

4.1.1.4. SECŢIUNEA –III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor maximum 30% , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9 .

4.1.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualul regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 atr.32 al.6) în situaţii deosebite (tipul construcţiei , destinaţia acsteia – centre comerciale , spaţii expoziţionale , săli de spectacole , reprezentanţe comerciale , etc.) .

4.1.2. ZONA DE LOCUINŢE - U.T.R "L". SUPRAFAŢA 98,85 HA

4.1.2.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.1.2.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţnea dominantă: locuire şi anexe gospodăreşti. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.1.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt : comerţ, prestări servicii, alimentaţie publică, producţia agricolă şi creşterea animalelor.Prezentele prescripţii ale Regulamentului de Urbanism Local se aplică atât U.T.R. cu locuinţe actuale , cât şi U.T.R. cu locuinţe propuse. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.1.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZĂRI FUNCŢIONALE

4.1.2.2.1.UTILIZĂRI PERMISE

În zona cu funcţiunea de „Locuinţe de toate tipurile" este permisă amplasarea , în funcţie de destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

b). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole .

4.1.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise construirea cu condiţii a următoarelor utilităţi:

a). Construcţii rezidenţiale;

b). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice , construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

c). Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

d). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

e). Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate pe parcele independente sau în interiorul parcelei cu locuinţa , cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare;

f). Activităţi de cult constând din lăcaşe de cult şi construcţii anexă specifice activităţi de cult. Sunt admise amplasarea cimitirelor existente;

g). Construcţii de învăţământ la nivel de învăţământ preşcolar şi creşe;

h). Construcţii de agrement, la nivel de loc de joacă pentru copii, parcuri , scuaruri.

4.1.2.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzize amenajarea sau construirea în zona de locuinţe a următoarelor activităţi:

a). Construcţii administrative;

b). Construcţii de locuinţe colective tip bloc ;

c). Construcţii financiar - bancare ;

d). Depozite ;

e). Extinderea cimitirelor existente, sau construirea de cimitre noi;

f). Construcţii de cultură;

g). Construcţii de învăţământ (altele decât grădiniţe şi creşe);
h). Construcţii de sănătate ;
i). Construcţii de turism.

4.1.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.1.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stradal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.1.2.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.1.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.1.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a” autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean DJ107R sau de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) aprobat conform legii.

4.1.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

Retragera construcţiilor faţă de alimiament se pot face în situaţii deosebite şi anume zonele de protecţie a patrimoniului cultural construit , zonele libere de construcţii sau parţial construite , respectiv din raţiuni funcţionale , estetice sau ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatoriu elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , eventual , cu fundamentarea soluţiilor prouse prin întocmirea de studii de fundamentare (istorice , altimetrice , privind morfologia ţesutului urban , etc).

4.1.2.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar straşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor privind asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirilor locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Unităţile cu capacitate mică de producţie , comerciale şi de prestări servicii, atelierele mecanice , tinichigerii şi atelierele de tâmplărie , etc. se amplasează în clădiri separate la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Pentru unităţile sus menţionate se asigură mijloace adecvate de limitare a nocivităţilor , astfel încât nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat

Obiectivele care , conform legislaţie de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.1.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterasle şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retrase de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea Construcţiilor după cum urmează :

a). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 50 m ;

b). În gospodăriile în care se cresc animale sau păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru animale şi păsări cu capacitatea mai mică de : 6 capete pentru cabaline şi taurine , 7 capete de porcine , păsări sub 51 de capete ;

c). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

d). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

e). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectesază pe platforme de colectare impermeabizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , realizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuiesc păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.1.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.1.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic ;

f). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu , dimensionate , conform normelor pentru trafic greu , la minimum 3,50 m lăţime.

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de cult - minimum 5 locuri de parcare;

c). Construcţii de învământ-3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;

e). Construcţii de locuinţe - 1 loc de parcare pentru 1 la 5 locuinţe unifamilale

4.1.2.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 24,00 m faţă de axul drumului judeţean DJ107R) şi cu acordul prealabil al D.R.D.P.P. Cluj.. pentru construcţii de locuinţe amplasate la o distanţă cuprinsă între 13 m şi 24 m faţă de axul D.J.107R ;

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.1.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.1.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele de până la 0,6.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de copii , construcţii de agrement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. **%**	C.U.T.	Observaţii
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistce, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,6	
Construcţii pentru învăţământul preşcolar şi creşe	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil
Construcţii de cult	80	0,8	Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.

Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,40	

4.1.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.1.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.1.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de locuinţe a localităţii Ciurila se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor se prevede racordarea la sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare va fi de interes public , se va afla în administraţia SC-COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională

„Locuinţe” o parte din construcţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Reactualizarea Planului Urbanistic General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.1.2.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona locuinţe a localităţii Ciurila nu este racordată la un sisten de canalizare. În viitor se prevede construirea reţelei centrale de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate şi racordată la staţia de epurare închisă a localităţii. Reţeau de canalizare viitoare va fi în proprietatea şi exploatarea SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca şi va asigura preluarea totală a debitelor de ape menajere uzate produse în zona de locuinţe a localităţii Ciurila.

Pentru locuinţele neracordate lşa reţeaua de canalizare se vor construi fose septice vidanjabile echipate cu separator de substanţe solide în suspensie şi grăsimi ,respectiv substanţe chilice aflate dizolvate ţn apele menajere uzate.

4.1.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi se vor prelua la reţeaua de canalizare prevăzută a se construi în zona de locuinţe a localităţii Ciurila , sau la fosa septică din incintă.

4.1.2.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de locuinţe a localităţii Ciurila este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a postruilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Reactualizarea Planului Urbanistic General pentru comuna Ciurila”.

4.1.2.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Ciurila este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Ciurila are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.1.2.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Ciurila este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.1.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Ciurila nu este racordată la reţeaua naţională de gaz met an.

4.1.2.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.1.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei ,

materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Ciurila , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.1.2.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurile protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

d). Construcţii de locuinţe : Spaţii verzi şi plantate de minimum 2 m^2 pentru fiecare locatar al locuinţei.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.1.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1.2.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor de maximum 30 % , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de maximum 0,6.

4.1.2.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualul regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 art. 32 al. 6).

4.1.3. ZONA PENTRU UNITĂŢI AGRICOLE - U.T.R „A”
SUPRAFAŢA 0,54 HA

4.1.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI
4.1.3.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ
Funţiunea dominantă este unităţi agro – zootehnice .
4.1.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE
Funcţiuni complementare : locuinţe de serviciu, activităţi comerciale.
4.1.3.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
4.1.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE
Sunt permise următoarele utilizări funcţionale:
a). Unităţi industriale cu profil agro - zootehnic;
b). Unităţi industriale cu profil alimentar;
. 4.1.3.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII
Utilităţile permise cu condiţii se stabiles prin P.U.Z. şi includ următoarele categorii de construcţii:
a). Unităţi comerciale pentru desfacerea produselor alimentare ;
b). Construcţii administrative - birouri;
c). Activităţi de reparaţii şi servicii;
d). Locuinţe de serviciu şi de intervenţie
e). Perdele de vegetaţie pentru protecţie;
f). Artere de acces, zone pentru manevre şi întoarcere
4.1.3.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE
Se interzic activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei: alte locuinţe decât cele pentru serviciu şi intervenţie, construcţii cu caracter turistic, activităţi de prelucrare cu impact asupra mediului înconjurător.
4.1.3.3. SECŢIUNEA – II - CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR
4.1.3.3.1. CARACTERISTICILE PARCELEI
Parcelele , din interiorul altor zona funcţionale , pe care se pot amplasa unităţi agro - zootehnice vor îndeplini următoarele condiţii privind dimensiunile parcelei :
a). Să permită construirea micii activităţi la dimensiunile cerute pentru desfăşurarea în condiţii optime a fluxului tehnologic;
b). Să asigure accesele necesate pentru intervenţii în caz de incendiu , accesul carosabil pentru aprovizionare şi desfacere ;
c). Accesul pietonal pentru pentru angajaţi şi clienţi ;
d). Spaţiile cerute de reglementările în vigoare pentru zonele de protecţie , spaţii verzi , separarea acceselor.
Dimensiunile minime sunt: frontal stradal 12 m, suprafaţa minimă 200 m^2 , **iar** adâncimea mai mare decât lăţimea parcelei
4.1.3.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE
Orientarea construcţiilor agro - zootehnice se face cu respectartea proiectelor de specialitate şi specificului activităţii.
La locuinţele de serviciu şi intervenţie se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de reparaţii şi a bucătăriilor
4.1.3.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
4.1.3.3.3.1. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR RETRASE DE LA ALINIAMENT
Condiţiile de amplasare se vor stabili prin P.U.Z. în corelarea cu profilul tehnologic şi incintele învecinate.Se impune condiţia de retragere faţă de aliniamentul stradal de minimum 5 m , spaţiu plantat cu perdele de protecţie.
4.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se vor stabili prin proiectele de specialitate corelat cu procesul tehnologic şi cu vecinătăţile. Distanţele faţă de limitele parcelei vor respecta condiţiile cerute prin Codul Civil (0,6 m faţă de limita de hotar la

faţadele fără goluri şi 2,00 m la faţadele cu goluri) şi se vor determina din condiţiile impuse de fluxul tehnologic, dar cu realizarea condiţiei cumulative minimum 3,50 m (pentru intervenţii în caz de incendiu) respectiv nu mai puţin de jumătate din înălţimea construcţiei.

4.1.3.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se vor stabili prin P.U.Z. corelat cu procesul tehnologic.

4.1.3.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.1.3.3.6.1. CONDIŢII DE ACCES

A). ACCESE CAROSABILE

Vor fi prevăzute accese carosabile pentru toate categoriile de construcţii destinate producţiei agricole. Accesele carosabile vor fi separate pentru consumatori , personal şi aprovizionare.

Se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu dimensionate corespunzător normativelor în vigoare. Pentru construcţiile ce formează curţi interioare accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu lăţimea de 3,00 m şi înălţimea de 3,50 m.

Staţionatrea autovehiculelor necesară funcţionării diferitelor activităţi este permisă numai în interiorul parcelelor (incintei) , în spaţiile destinate parcării.

Platformele de depozitare şi accesul maşinilor şi utilajelor speciale vor fi separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pe aleile şi accesele carosabile se interzice obstrucţionarea acestora prin mobilier urban.

B). ACCESE PIETONALE

Accesele pietonale se vor dimensiona la nivelul mărimii fluxului de utilizatori. Se vor prevedea accese pentru circulaţia persoanelor cu handicap.

C). PARCAJE

Spaţiile de parcare se amenajează în afara domeniului public , în interiorul incintei . Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii după cum urmează:

a).Pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 - 100 m^2 câte un loc de parcare la 25 m^2 de incintă;

b). Pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1000 m^2 câte un loc de parcare la 50m^2 de incintă;

c). Pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1000 m^2, câte un loc de parcare la l00 m^2 de incintă.

4.1.3.3.6.2. DRUMURI

Amplasarea construcţiilor se face cu respectarea zonelor de protecţie şi de siguranţă a drumurilor publice.

Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 10 m faţă de axul drumului comunal) şi cu acordul prealabil alD.A.D.P.P. pentru construcţii de locuinţe amplasate la o distanţă cuprinsă între 10 m şi 24 m faţă de axul drumului judeţean ;

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluientă a traficului major.

4.1.3.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.1.3.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Se va stabili prin P.U.Z.

4.1.3.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Pentru activităţile agro - zootehnice , amplasate în alte zone funcţionale decât cele destinate acestei activităţi , înălţimea construcţiilor se va stabili prin P.U.Z., în funcţie de procesul tehnologic.

Se vor alege soluţii arhitecturale corespunzătoare activităţii şi încadrate în aspectul specific al zonei

4.1.3.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se admite autorizarea construcţiilor industriale numai dacă există posibilitatea asigurării utilităţilor edilitare, prin racordarea la reţelele existente în zonă sau prin adaptatrea unor soluţii locale.Echiparea tehnico - edilitară se va stabili prin P.U.Z.

4.1.3.3.10.1 APĂ POTABILĂ ŞI TEHNOLOGICĂ

Necesarul de apă potabilă şi tehnologică , precum şi cerinţele de calitate a apei , respectiv soluţiile pentru stabilirea sursei de alimentare cu apă , se vor stabili prin P.U.Z.

4.1.3.3.10.2. CANALIZAREA INDUSTRIALĂ ŞI MENAJERĂ

Deşeurile rezultate din activităţile productive vor fi neutralizate în instalaţiile proprii .

Dejecţiile animaliere rezultate în unităţile agricole vor fi depozitate şi compostate pe platforme betonate de capacitate corespunzătoare. Dejecţiile animaliere vor fi utilizate în calitate de îngrăşăminte naturale.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 se vor asigura distanţele de protecţie după cum urmează :

a). Distanţa de protecţie faţă de staţia de epurare a apelor uzate industriale de 300 m ;

b). Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor (depozitarea dejecţiilor animaliere) - zona de protecţie 500 m.

4.1.3.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Colectarea apei provenite din ploi se va capta şi drena la staţia de epurare a apelor uzate industriale.

4.1.3.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Se realizează din reţeaua de 0,4 kV a localităţii Ciurila.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a postruilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Inrastructura tehnico - edilitară" anexat la „Reactualizareaq Planului Urbanistic General pentru comuna Ciurila".

4.1.3.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Ciurila este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Ciurila are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.1.3.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Ciurila este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.1.3.3.10.7. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

Deşeurile industriale se vor valorifica prin grija administratorului activităţii de mică industrie

4.1.3.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se va stabili prin P.U.Z.

Se vor alege soluţii arhitecturale corespunzătoare activităţii şi încadrate în aspectul specific al zonei .

4.1.3.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Zonele în care sunt amplasate construcţii industriale şi agro - zootehnice vor fi prevăzute cu spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie , corelat cu categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

B). ÎMPREJMUIRI

Incintele destinate activităţilor de producţie vor fi înprejmuite. împrejmuirile vor fi compatibile cu zona şi funcţiunea construcţiei.

Se admite amplasarea de reclame comerciale pe înprejmuiri.

4.1.3.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE TERENULUI

4.1.3.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENUTILOR (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenurilor se va stabilii prin P.U.Z.

4.1.3.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.1.4. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE - U.T.R „C” SUPRAFAŢA 10,83 HA

4.1.4.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.1.4.1.1.FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Localitatea este traversată de drumurul judeţean DJ107R Cluj Napoca - Băişoara.

Funcţiunea dominantă pentru căile de comunicaţie rutiere : circulaţie carosabilă..

Zona căilor de comunicaţie cuprinde următoarele subzone:

a). Zona căilor de comunicaţii rutiere :

a.1). Căi de comunicaţii principale în lungime de 2,40 km ;

a.2). Căi de comunicaţie secundară în lungime de 8,43 km ;

4.1.4.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMETARE

Funcţiuni complementare : funcţiuni specializate anexă după cum urmează :

a). Circulaţie pietonală;

b). Echipare tehnico - edilitară:

c). Reclame, mobilier urban;

d). Fâşii plantate cu rol de protecţie

4.1.4.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

4.1.4.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

a). Reabilitarea şi modernizarea drumurilor şi străzilor;

b). Amenajarea trotuarelor şi a rigolelor de colectare a apelor pluvialae;

c). Amenajarea de parcări publice ;

d). Plantaţii de fâşii verzi de protecţie;

e).Amenajări aferente drumurilor : racorduri între drumul principal şi drumurile laterale , lărgirea părţi carosabile a drumurilor, corectarea razelor de curbură , construirea pistelor pentru circulaţia bicicletelor, etc.

4.1.4.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

a). Lucrări aferente reţelelor tehnico - edilitare : reţele de apă şi canalizare ; reţele electrice şi pentru iluminatul stradal; reţele de telecomunicaţii, internet şi televiziune prin cablu;

b). Sunt admise intervenţii cu obiecte de mobilier urban, plantaţii , reclame, cu condiţia asigurării vizibilităţii în trafic şi a fluenţei traficului rutier, respective a asigura siguranţa participanţilor la trafic şi a pietonilor.

4.1.4.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei. Este interzisă obstrucţionarea traficului rutier în timpul realizărilor de lucrări la reţelele tehnico – edilitare amplasate în zona drumurilor publice.

4.1.4.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.1.4.3.1. CONDIŢII DE EXECUTARE A LUCRĂRILOR

Localitatea Ciurila este străbtută de drumul judeţean DJ107R Cluj Napoca - Băişoara

Parametrii existenţi a drumului judeţean , amplasat în intravilanul localităţii Ciurila are următorii parametrii fucţionali:

a). Carosabil: Lăţimea drumului naţional 7 m ;

b). Ampriza drumului: drumul naţiomnal minim 10 m ;

c). Distanţa între gardurile locuinţelor existente perpedinculare pe axul drumului : minim 10,30 m la drumul judeţean .

Intravilanul localităţii Ciurila , pentru accesul la locuinţe , este străbătută de străzi şi uliţi având parametrii construiţi astfel:

a). Străzile cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 4 m şi 6 m, parţial pavate;

b). Uliţele cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 3 m şi 4 m, în totalitate nepavate.

3.1.4.3.2. CONDIŢIILE DE ACCES LA DRUMURILE CLASIFICATE

Regulile recomandate prin prezentul R.L.U. sunt următoarele:

a). Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

b). Orice acces la drumurile publice se face conform avizului de specialitate eliberat de autorităţile competente;

c). Accesul din străzile laterale se va face cu respectarea condiţiilor de fluenţă a circulaţiei pe drumul principal;

d). Intervenţiile cu obiecte de mobilier urban , plantaţii şi reclame vor avea în vedere respectarea condiţiilor de vizibilitate şi de fluenţă a traficului

În zonele nou construite adiacente drumului judeţean DJ -107R se vor respecta distanţele dintre gardurile locuinţelor de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean, construcţiile fiind amplasate în aliniament.

În zonele nou construite adiacente la străzi se va respecta distanţa transversală dintre împrejmuirile construcţiilor de 10,00 m. de la axul străzii

4.1.4.3.3. STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Se recomandă ca parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleleor, evitându - se domeniul public

4.1.4.3.4. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.1.4.3.4.1. APĂ POTABILĂ

Echiparea de apă potabilă se amplasează îngropat în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean, respectiv , aceste reţele (cu excepţia se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor şi uliţelor).

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.1.4.3.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Reţelele de canalizare menajeră se amplasează în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean , respectiv , aceste reţele se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.1.4.3.4.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor fi captate şi drenate prin reţeaua de canalizare pentru apele menajere uzate.

4.1.4.3.4.4. REŢELE ELECTRICE

Reţelele electrice de 0,4 kV pentru alimentarea cu energie electrică a beneficiarilor sunt amplasate în zona de trotuare sau în zona de siguranţă pentru toate căile de acces rutiere montate subteran sau aerian.

4.1.4.3.4.5. REŢELE DE TELEFONIE

Reţelele de telefonie se amplasează îngropat în pământ în zona trotuarelor sau în zona de siguranţă a tuturor căilor de circulaţie rutiere;

4.1.4.3.4.6. C.A.T.V.

Reţelele de cabluri pentru transmiterea semnalului de televiziune prin cablu , internet şi telefonie mobilă se pozează în aceleaşi condiţii ca şi reţelele telefonice.

4.1.4.3.4.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.1.5. ZONA PENTRU SPAŢII VERZI , SPORT , AGREMENT ,PROTECŢIE - U.T.R. - "SP"
SUPRAFAŢA 25,0475 HA

4.1.5.1. CONSTRUCŢII TURISTICE
SUPRAFAŢA 18,415HA
4.1.5.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI
4.1.5.1.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă: este constituită din :

a). Hoteluri ;

b). Pensiuni turistice ;

c).Construcţii pentru activităţi de destindere şi recreere ;

4.1.5.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : unităţi de alimentaţie publică , terenuri de sport , terenuri de joacă pentru copii .

4.1.5.1.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
4.1.5.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Hoteluri şi pensiuni turistice ;

b) Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restauram, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

c). Terenuri de sport de mici dimensiuni (hanbal , tenis , baschet , volei , piscină , etc.) ;

d). Terenuri de joacă pentru copii ;

e). Zone verzi amenajate pentru plimbare şi recreere ;

f). Amenajarea de parcări ;

g). Servicii specifice funcţiunii.

4.1.5.1.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilizări :

a). Farmacii , cabinete de medicină umană , oficiu poştal ;

b). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi complectarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente ;

c). Construirea de foişoare ;

d). Amplasarea de chioşcuri pentru ziare şi reviste , produse de tutun , artizanat , pe bază de „Certificat de Urbanism”

4.1.5.1.2.3.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii de locunţe de toate tipurile ;

b). Anexe gospodăreşti ;

c). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale , prestări servicii (altele decât cele aferente activităţii turistice);

d). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

e). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

f). Defrişări necontrolate;

g). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.1.5.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.1.5.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stradal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.1.5.1.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.1.5.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.1.5.1.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a” autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor , respectiv de 5,00 m faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

4.1.5.1.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor , respectiv de 5,00 m faţă de aleilecarosabile proprii;

Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă aprobate conform legii.

În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

Retragera construcţiilor faţă de aliniament se pot face în situaţii deosebite şi anume zonele de protecţie a patrimoniului cultural construit , zonele libere de construcţii sau parţial construite , respectiv din raţiuni funcţionale , estetice sau ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatoriu

elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , eventual , cu fundamentarea soluţiilor propuse prin întocmirea de studii de fundamentare (istorice , altimetrice , privind morfologia ţesutului urban , etc).

4.1.5.1.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este imprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Amplasarea fântâni la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.3). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

4.1.5.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retrase de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , realizarea intimităţii de locuire)

Distanţa minimă între construcţiile în vecinate va fi egală cu înălţimea construcţiei cel mai înalte.

Conform H.C.M. nr. 525 / 1996 accesul în interiorul parcelei se va asigura astfel :

a). Pentru con strucţiile turistice cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru turişti , pşentru aprovizionare , pentru colectarea deşeurilor menajere , pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

b). În situaţia parcelărilor pe un rând a construcţiilor turistice aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m dacă lungimea aleii este de maximum 25,00 m , iar pentru alei cu lungimi mai mari de 25,00 m se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

c). În situaţia parcelărilor pe două rânduri accesele la parcelele din spate se vor asigura prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime maximă de 30,00 m o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu o lungime maximă de 100,00

m minmium doă benzi de circulaţie (lîţimea 7 ,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

d). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

4.1.5.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.1.5.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere imprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru hoteluri , pensiuni turistice , restauante , baruri cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale.

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

4.1.5.1.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.1.5.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICUOLELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.1.5.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 %.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este de maximum 0,9.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Hoteluri , pensiuni turistice , activităţi comercialele, alimentaţie publică	30	0,9	
Terenuri sportive	50	0,5	
Parcuri	30	0,3	

4.1.5.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarei condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj sau eventual mansardă ;

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.1.5.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Eliberarea autorizaţiei de construire pentru construcţii turistice , în zonele insuficient organizate urbanistic , se admite numai după recepţionarea de către Primăria Ciurila a lucrărilor prevăzute pentru drumuri şi infrastructura tehnico – edilitară. Toate costurile privind asigurasrea de utilităţi , reglementare drumuri , sistematizare verticală cad în sarcina investitorului.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului .

4.1.5.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt a localităţii Ciurila , în viitor , se aprovizionează cu apă potabilă din sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se află în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională „Construcţii turistice” o parte din costrucţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare.

4.1.5.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement a localităţii Ciurila nu sunt racordate la o reţea de canalizare pentru preluarea apelor menajere , dar au reţeauă proprie de canalizatre şi staţii de epurare modulare .

Pentru construcţiile neracordate la reţeaua de canalizare se vor construi fose septice vidajabile echipate cu sepatator de materiale solide aflate în suspensie şi separator pentru grăsimi , respectiv substanţe chimice dizolvate în apamenajeră uzată.

4.1.5.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi este preluate de către reţeaua de canalizare existentă în zona de agrement a localităţii Ciurila şi rascordat ă la fosele septice din incinte.

4.1.5.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement a localităţii Ciurila este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.1.5.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Ciurila este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Ciurila are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.1.5.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Ciurila este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.1.5.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.1.5.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

4.1.5.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Ciurila , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de asbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.1.5.1.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban..

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa hotelurilor şi a pensiunilor turistice (la frontul stradal) se vor asigura pe frontonul construcţiei un spaţiu verde cu lăţimea de minimum 2 m ;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuii opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.1.5.1.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1.5.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (maximum 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9 .

4.1.5.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualul regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 art. 32 al. 6).

4.1.5.2. CASE DE VACANŢĂ
SUPRAFAŢA 4,38 HA

4.1.5.2.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.1.5.2.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă este constituită din :

a). Case de vacanţă ;

c).Construcţii pentru activităţi de destindere şi recreere ;

4.1.5.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : anexe gospodăreşti (magazii de dimensiuni mici, adăposturi pentru păsări) , unităţi comerciale , terenuri de sport , terenuri de joacă pentru copii .

4.1.5.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.1.5.2.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Case de vacanţă ;

b). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restauram, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

c). Terenuri de sport de mici dimensiuni (hanbal , tenis , baschet , volei , piscină , etc.) ;

d). Terenuri de joacă pentru copii ;

e). Amenajarea de parcări .

4.1.5.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilizări :

a). Spaţii comerciale , farmacii ;

b). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi completarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente ;

c). Construirea de foişoare ;

d). Amplasarea de chioşcuri pentru ziare şi reviste , produse de tutun , artizanat permide pe bază de „Cerificat de Urbanism” ;

e). Construcţia de garaje , magazii pentru depozitarea lemnelor şi a sculelor ;

f). Adăposturi pentru păsări până la 20 de capete.

4.1.5.2.2.3.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii de locuinţe de toate tipurile ;

b). Anexe gospodăreşti, cu excepţia adăposturilor pentru păsări până la 20 capete;

c). Construcţii de hoteluri şi pensiuni turistice ;

c). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale (altele decât adăposturilor pentru păsări) , prestări servicii ;;

d). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

e). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

f). Defrişări necontrolate;

g). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.1.5.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.1.5.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.1.5.2.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.1.5.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.1.5.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a” autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de minimum 10,00 m faţă de axul străzilor , respectiv 5,00 m faţă de axa aleilor carosabile proprii;

d). Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

4.1.5.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor şi 5,00 m faţă de axa aleilor carosabile proprii;

Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă aprobate conform legii.

În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

Retragera construcţiilor faţă de alimiament se pot face în situaţii deosebite şi anume zonele de protecţie a patrimoniului cultural construit , zonele libere de construcţii sau parţial construite , respectiv din raţiuni funcţionale , estetice sau ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatoriu elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , eventual ,

cu fundamentarea soluţiilor prouse prin întocmirea de studii de fundamentare (istorice , altimetrice , privind morfologia ţesutului urban , etc).

4.1.5.2.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar straşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este imprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Amplasarea fântâni la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.3). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţi la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.4). În casele de vacanţă în care se cresc păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru păsări;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m. .

4.1.5.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorore şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

D istanţa minimă între construcţiile în vecinate va fi egală cu înălţimea construcţiei cel mai înalte.

Conform H.C.M. nr. 525 / 1996 accesul în interiorul parcelei se va asigura astfel :

a). Pentru casele de vacanţă cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari, pentru colectarea deşeurilor menajere , pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

b). În situaţia parcelărilor pe un rând a caselor de vacanţă aleile carosabile din interiorul zone parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m dacă lungimea aleii este de maximum 25,00 m , iar pentru alei cu lungimi mai mari de 25,00 m se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

c). În situaţia parcelărilor pe două rânduri accesele la parcelele din spate se vor asigura prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime maximă de 30,00 m o

singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu o lungime maximă de 100,00 m minmium doă benzi de circulaţie (lăţimea 7 ,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manvre de întoarcere la capăt ;

d). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

Accesele şi pasajele carosabile trebuiesc păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

4.1.5.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.1.5.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru casele de vascanţă , restauante , baruri cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale.

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

4.1.5.2.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.1.5.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.1.5.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculeat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 %.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este de maximum 0,6.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Case de vacanţă	30	0,6	
Terenuri sportive terenuri de joacă pentru copii	50	0,5	

4.1.5.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj sau eventual mansardă ;

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.1.5.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Eliberarea autorizaţiei de construire pentru construcţii turistice , în zonele insuficient organizate urbanistic , se admite numai după recepţionarea de către Primăria Ciurila a lucrărilor prevăzute pentru drumuri şi infrastructura tehnico – edilitară. Toate costurile privind asigurasrea de utilităţi , reglementare drumuri , sistematizare verticală cad în sarcina investitorului.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan , revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

4.1.5.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt a localităţii Ciurila se aprovizionează cu apă potabilă din surse propri. Pe viitor se prevede racordarea localităţii la sursa de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetrul ocupat de zona funcţională „Case de vacanţă” o parte din construcţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare.

4.1.5.2.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement a localităţii Ciurila este racordată parţial la reţeauă proprie de canalizare , respectiv echipate cu fose septice sau staţii de epurare modulare .

Pentru construcţiile neechipate cu reţea de canalizare proprie se vor construi fose septice vidajabile echipate cu sepatator de materiale solide aflate în suspensie şi separator pentru grăsimi , respectiv substanţe chimice dizolvate în apa menajeră uzată.

4.1.5.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi este preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement a localităţii Ciurila, sau de fosele septice din incinte.

4.1.5.2.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement a localităţii Ciurila este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.1.5.2.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Ciurila este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Ciurila are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.1.5.2.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Ciurila este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.1.5.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul..

4.1.5.2.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

4.1.5.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Ciurila , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de asbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.1.5.2.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban..

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa caselor de vacanţă (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.1.5.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE TERENULUI

4.1.5.2.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (maximum 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,6 .

4.1.5.2.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualui regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 art. 32 al. 6).

4.1.5.3. TERENURI DE SPORT
SUPRAFAŢA 0,125 HA

4.1.5.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.1.5.3.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă este constituită din :

a). Teren de sport ;

b). Construirea de tribune pentru spectatori ;

c). Construirea vestiarelor pentru sportivi .

4.1.5.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare :

a). Dotări tehnico – edilitare ;

b). W.C. – uri şi cişmele pentru apă potabilă.;

c). Chioşcuri în construcţie demontabile pentru produse de patiserie şi răcoritoare, permise numai pe bază de „Certificat de Urbanism”.

4.1.5.3.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.1.5.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Terenuri de sport ;

b). Tribune pentru spectatori ;

c). W.C. publice ;

d). Vestiare ;

e). Amenajarea de parcări .

4.1.5.3.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilizări :

a). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi completarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente ;

d). Amplasarea de chioşcuri pentru produse de patiserie şi băutri nealcoolice permise numai pe bază de „Cerificat de Urbanism”.

4.1.5.3.2.3.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise utilizările necompatibile cu desfăşurarea de activităţi sportive.

4.1.5.3.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.1.5.3.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 1000 m^2 pentru terenul de sport ;

b). Frontul stradal : minim 40 m;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu 50 m.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.1.5.3.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a). Orientarea cu axa logitudinală pe direcţia nord – sud , cu o abatere de maximum 15^0 spre vest sau spre est ;

b). Plantaţii de arbori şi arbuşti cît mai uniforme ca densitate şi înălţime , pe toate laturile terenului libere de tribune , pentru evitarea fenomenelor de discontinuitate luminoasă .

4.1.5.3.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.1.5.3.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public .

Terenurile de sport nu se amplasează la aliniament.

În zonele libere de construcţii , terenurile de sport se amplasează de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

4.1.5.3.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

Retragera construcţiilor pentru terenurile de sport faţă de alimiament se pot face respectiv din raţiuni funcţionale , estetice şi ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatoriu elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) .

4.1.5.3.3.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Amplsarea construcţiilor şi a plantaţiilor de vegetaţie în interirul parcelei va respecta condiţiile impuse de Codul Civil aprobat prin Legea nr. 71/2011 şi anume:

a). La plantaţiile de copaci sau pomi se va păstra distanţa de 2 m faţă de hotar;

b). Pentru terenurile de sport se va păstra distanţa de 0,60 m de hotar, pentru o parte a terenului şi de 3,5 m faţă de hotar pentru calea de acces carosabilă.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 terenurile de sport vor avea în dotare următoarele:

a). Instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b). W.C. - uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c). Colectarea apelor uzate prin reţele de canalizare;

4.1.5.3.3.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

Amplasamentul pentru construcţiile de amenajări sportive trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale şi anume : zona pentru construcţii , zona pentru spaţii verzi şi zona pentru alei , drumuri şi parcaje.

Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

În relaţia cu limitele laterale ale parcelei construcţiile se realizaeză în regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi)

4.1.5.3.3.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.1.5.3.3.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public , sportivi şi personal tehnic de întreţinere .

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

a). Ciculaţia carosabilă separată faţă de cea pietonală ;

b). Alei carosabile de descongestionare dimensionate în funcţie de capacitatea stadionului ;

c). Alei carosabile de circulaţie curentă ;

d). Alei carosabile de serviciu şi întreţinere .

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările sportive se vor prevedea accese pietonaie , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru amenajări sportive - un loc de parcare la 30 de persoane;

b). În funcţie de capacitatea amenajării sportive se poate adăuga un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

4.1.5.3.3.3.6.2. DRUMURI

Se vor asigura accese carosabile după cum urmează :

a). Accese carosabile separate pentru public , sportivi şi personalul de întreţinere ;

b). Circulaţia carosabilă separată faţă de cea pietonală ;

c). Alei carosabile de descongestionare dimensionate în funcţie de capacitatea sălii sau stadionului dar nu mai puţin de 7,00 m lăţime ;

d). Alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3, 50 m lăţime ;

e). Alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 6,00 m lăţime.

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.1.5.3.3.3.7. STAŢIOAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.1.5.3.3.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilo delimitate pin U.T.R.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Construcţii şi amenajări sportive	40	0,4	
Alei , drumuri şi parcaje	20	0,2	
Spaţii verzi	30	0,3	

4.1.5.3.3.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) .

4.1.5.3.3.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor sportive este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente astfel :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza.

4.1.5.3.3.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt , subzona terenuri de sport a localităţii Ciurila se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. Pe viitor se prevede racordarea localităţii la sursa de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

În incinta terenurilor de sport se vor amenaja cişmele puiblice racordate la reţeaua publică de alimentare cu apă potabilă

4.1.5.3.3.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zona ocupată de terenurile de sport se va asigura racordarea la reţeaua de canalizare a localităţii Ciurila a vestiarelor pentru sportivi , a cişmelelor publice de apă şi a W.C. publice.

4.1.5.3.3.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de amplasate a ternurilor de sport a localităţii Ciurila.

4.1.5.3.3.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement a localităţii Ciurila este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infvrastructura tehnico – edilitare" anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila".

4.1.5.3.3.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Ciurila este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Ciurila are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.1.5.3.3.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Ciurila este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.1.5.3.3.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.1.5.3.3.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

4.1.5.3.3.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Ciurila , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.1.5.3.3.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului la nivel 30 % din suprafaţa terenului de sport.

Terenurile de sport vor fi protejate pe toate laturile terenului cu plantaţii de arbori şi arbuşti, uniforme ca densitate şi înălţime , în scopul evitării fenomenului de discontinuitate luminoasă.

B). ÎMPREJMUIRI

În condiţiile prezentului regulament . pentru terenurile de sport sunt permise autorizarea împrejmuirilor opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale .

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.1.5.3.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1.5.3.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (maximum 40%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,4 .

4.1.5.3.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualui regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 art. 32 al. 6).

4.1.5.4. SUBZONA DE AGREMENT – PARCURI
SUPRAFAŢA 2,1275 HA

4.1.5.4.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.1.5.4.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă: amenajarea de spaţii verzi parcuri şi terenuri de joacă pentru copii.

4.1.5.4.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : unităţi de alimentaţie publică .

4.1.5.4.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.1.5.4.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Amenajări de spaţii verzi: parcuri şi teren de joacă pentru copii;

b). Servicii specifice funcţiunii;

c). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi completarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente.

4.1.5.4.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilităţi :

a). Amplasarea de chioşcuri , admisă numai pe bază de „Certificat de Urbanism";

b). Amplasarea de cişmele publice de apă şi W.C.- uri publice ;

c). Reţele de iluminat , alimentare cu apă potabilă şi canalizare.

4.1.5.4.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale , prestări servicii (altele decât cele aferente activităţii turistice);

b). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

c). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

d). Defrişări necontrolate;

e). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.1.5.4.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.1.5.4.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Folosirea parcelelor pentru agrement (parcuri) este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 500 m^2 ;

b). Lungimea minimă a parcelei : 50 m ;

c). Adâncimea parcelei : minimum 10 m.

Sunt considerate parcele admise pentru amenajarea de parcuri numai parcelele care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.1.5.4.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a parcelei este exclusă orientarea amplasării acesteia faţă de punctele cardinale

4.1.5.4.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.1.5.4.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 Anexa nr. 1 se vor evita amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri şi terenuri de joacă pentru copii) în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (zone industriale , artere pentru circulaţia traficului greu)

4.1.5.4.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri) sunt amplsate în zonele de protecţie a râurilor şi văilor delimitate ca domeniul public conform Legii nr. 107 / 1996 Legea Apelor art. 3 , art.4 şi art. 5.

4.1.5.4.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre. Streşina construcţiilor trebuie să asigure deversarea apelor provenite din precipitaţii pe propria proprietate.

b). Respectarea Ordinul nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii privind „Normele de igienă şi sănătate publică" pentru amplasarea în zonele de agrement – parcuri – a cişmelor de apă şi a W.C.-urilor publice.

4.1.5.4.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

Zonele de agrement – parcurile – vor fi mobilate după cum urmează :

a). Cu alei circulabile flancate de copaci plantaţi în imediata vecinătate a aleilor la distanţe de circa 3,00 m între aceştia , respectiv bănci , spaţii amenajate pentru picnic şi spaţii îngrădite pentru câinii de companie.

b). Chioşcuri de dulciuri , răcoritoare , ziare şi produse de tutun în costrucţii demontabile şi amplasate numai pe bază de „Certificat de Urbanism".

c). Se vor amplasa , cu respectarea Ordinului nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii „Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei" cişmele publice de apă potabilă , W.C. – uri publice şi locuri de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

d). Cu reţele electrice , reţele de apă potabilă , instalaţii de canalizare (zonale sau locale) destinate asigurării confortului public şi evitarea factorilor de poluare a mediului;

e). Zonele delimitate de parc vor fi îngrădite.

4.1.5.4.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.1.5.4.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Se vor asigura obligatoriu accese carosabile cu lăţimea de 3,50 m pentru utilajele de întreţinere şi reparare a dotărilor din zona de agrement , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă .

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonaie , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor asigurându-se un loc de patcare la 30 de persoane.

4.1.5.4.3.6.2. DRUMURI

Autorizarea amenajării parcurilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice şi sunt respectate zonele de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.1.5.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.1.5.4.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Pentru zonele de recreere – parcuri - procentul maxim de ocuparea a terenului nu se normează.

4.1.5.4.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea construcţiilor amplasate în zonele de recreere – parcuri – este de un nivel cu respectarea următoarelor condiţii : .

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) .

4.1.5.4.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.1.5.4.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt – parcuri - a localităţii Ciurila se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. Pe viitor localiatea este prevăzută a fi racordată la sursa de apă potabilă Casele Micesti. Reţeaua de apă potabilă este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.1.5.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Ciurila se va racorda la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere propusă. .

4.1.5.4.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement - parcuri a localităţii Ciurila.

4.1.5.4.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Ciurila se alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

4.1.5.4.3.10.5. TELEFONIE

Perimetrul localităţi Ciurila , în zona parcurilor , are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.1.5.4.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Ciurila este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.1.5.4.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.1.5.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

4.1.5.4.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Autorizarea executării construcţiilor (definitive sau demontabile) este admisă cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). Se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Ciurila , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.1.5.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru zona de agrement – parcuri – procentul de ocupare a terenurilor nu se normează.

4.1.6. ZONA PENTRU CONSTRUCŢII TEHNICO - EDILITARE - U.T.R. – „TE”

SUPRAFAŢA o,1825 HA

4.1.6.l. GENERALITĂŢI -CARACTERUL ZONEI

4.1.6.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : rezervoare închise pentru alimentarea cu apă potabilă a localităţii, staţie pentru epurarea apelor uzate , posturi de transformare pentru alimentarea cu energie electrică , staţie pentru reglarea gazelor naturale , reţele pentru distribuţia apei potabile, energiei electrice , gazelor naturale , a semnalului pentru telecomunicaţii (telefonie fixă , internet , televiziune prin cablu), precum şi reţele pentru colectarea apelor uzate menajere şi pluviale.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone pentru zona de construcţii tehnico - edilitare:

-Rezervoare pentru înmagazinarea apei potabile "TEr" în suprafaţă de 0,13 ha;

- Staţia de epurare a apelor uzate "TEe" cu suprafaţa de 0,07 ha.

4.1.6.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal, plantaţii de protecţie..

4.1.6.2. SECŢIUNEA – I – UTILITĂŢI FUNCŢIONALE

4.1.6.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

În această zonă sunt admise umătoarele utilităţi funcţionale :

a).Construirea, exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea sistemului de alimentare cu apă potabilă a localităţii (înmagazinare, distribuire);

b).Construirea , exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea reţelei de canalizare şi a staţiei de epurare;

c).Construire , întreţinerea, repararea şi extinderea reţelei de gaz metan ;

d).Construirea , întreţinerea , repararea şi extnderea staţiilor de transformare , reţelelor electrice şi reţelelor de telecomunicaţii.

4.1.6.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii utilităţi privind :accese pietonale şi carosabile pentru construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea sistemelor de reţele de apă potabilă , canalizare , gaze naturale , reţele electrice şi de telecomunicaţii, rezervoare închise pentru apă potabilă , staţii de epurare şi posturi de transformare.

4.1.6.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei.

4.1.6.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORME A CONSTRUCŢIILOR

4.1.6.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.1.6.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform proiectelor tehnice de specialitate

4.1.6.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.1.6.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.1.6.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNA FAŢĂ DE ALTA PE ACEIAŞI PARCELĂ

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.1.6.3.6.CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.1.6.3.6.1. CONDIŢII DE ACCES

A). PARCĂRI

Parcările se stabilesc în afara domeniului public cu respectarea normei de un loc de parcare la 25 m^2 de suprafaţă ocupată de construcţie..

B). ACCESE

Se vor prevedea accese Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

4.1.6.3.6.2. DRUMURI

Se vor prevedea accese carosabile dimensionate conform normelor tehnice de specialitate , corelat cu destinaţia accesului;

4.1.6.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULEOR

Este permisă staţionarea următoarelor autovehicule :

a). Autovehiculelor de intervenţii ;

b). Autovehicule de transport muncitori şi materiale ;

c). Autovehicule speciale echipate cu aparatură specifică domeniului de lucru ;

d). Autovehicule destinate controlului , supravegherii şi verificării.

4.1.6.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare al terenului se stabileşte în conformitate cu normativele în vigoare şi a proiectelor tehnice de specialitate

4.1.6.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.1.6.3.9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.1.6.3.9.1. APĂ POTABILĂ

Se asigură din surse proprii (transportată cu cisterna) apa potabilă necesară la spălarea rezervoarelor închise pentru apă potabilă şi dezinfecţie.

4.1.6.3.9.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Sursa de energie electrică necesară pentru reparaţii , verificări şi intervenţii se asigură prin generatoare portabile de energie electrică acţionate cu combustibil lichid.

4.1.6.3.9.3. REŢELE DE TELEFONIE

Se asigură sistemul de telecomunicaţii prin reţeaua de telefonie mobilă.

4.1.6.3.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravine funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei.

4.1.6.3.11. SPAŢII VERZI , ZONE DE PROTECŢIE

A). SPAŢII VERZI

Pentru dotările tehnico - edilitare se vor prevedea plantaţii de protecţie conform normelor dar nu mai puţin de 20 % din suprafaţa totală a terenului destinat amplasării obiectivului.

C). ZONE DE PROTECŢIE

Conform O.M.S. nr. 119 / 2014 şi a H.G.R. nr.930 / 2005 sunt constituite următoarele zone de protecţie :

a). Se constituie zona de protecţie pentru staţii de epurare de tip modular (containerizate) pe un perimetru cu latura de l00,00 m ;

b). Pentru captările de apă potabilă care exploatează pânze acvifere freatice sau izvoare dimensiunile zonei de protecţie sanitară cu regim sever sunt de minimum 50,00 m în amonte de sursa de captare , 20,00 în aval de captare şi 20,00 m lateral , de o parte şi de alta a captării ;

b). Pentru rezervoarele de înmagazinare a apei potabile dimensionarea zonei de protecţie este de 20,00 m pe toate direcţiile rezervorului , fiind necesară asigurarea asccesului pentru evacuarea apelor de spălare, recoltarea de probe, dezinfectarea periodică.

Zonele de protecţie vor fi protejate împotriva poluării ca urmare a activităţior umane , economice şi sociale care produc următoarele riscuri : poluarea cu agenţi patogeni (bacterii , virusuri sau alte organisme vii) , poluare chimică (substaţe fitofarmaceutice provenite din activităţile agricole şi silvice) , poluare chimică (provenită din activităţi industriale) , sau poluare termică (provenită din ape cu temperaturi ridicate evacuate din instalaţiile de răcire ale activităţilor industriale)..

4.1.6.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Posibilităţile maxime de utilizare a terenului se stabilesc prin proiectele tehnice de specialitate.

4.1.7. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ "GC"
SUPRAFAŢA 1,61 HA

4.1.7.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.1.7.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : asigurarea serviciilor de gospodărie comunală, puncte provizorie de colectare a deşeurilor menajere uscate , desfacerea produselor specifice prin piaţa ago - alimentară , precum şi înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone:

a). Pentru zona de gospodărie comunală subzonele :

-Cimitire "GCc" în suprafaţă de 1,50 ha;

-Puncte de colectare pentru deşeuri "GCd" cu suprafaţa de 0,11 ha;

4.1.7.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Plantaţii de protecţie, împrejmuiri.

4.1.7.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.1.7.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

Activităţi de cult —capelă;

Accese pietonale şi carosabile;

Containere pentru punctele provizorii (tranzit) de colectare a deşeurilor menajer ;

Colectarea şi transportarea deşeurilor menajere.

4.1.7.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise următoarele utilităţi:

a). Construirea unei capele în cimitirul cu indicativul „GCc-1".

B). Amenajarea punctelor de colectare pentru deşeuri , inclusiv împrejmuiri , indicativ „GCd-l" la „Gcd-11".

4.1.7.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei

4.1.7.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.1.7.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea amenajării cimitirelor este permisă dacă frontul stradal este de minimum12 m şi adâncimea parcelei este mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei dar cu suprafaţa de minimum 0,50 ha.

4.1.7.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru parcelele din cimitire , conform tradiţiei bisericeşti , mormintele vor fi amplasate cu faţa către răsărit.

4.1.7.3.3. AMPLASATRA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcţiilor specifice activităţii faţă de aliniament vor respecta distanţa minimă de 24,00 m. faţă de axul drumului judeţean DJ107R şi distanţa minimă de 10,00 m faţă de axul străzilor şi uliţelor.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 zonele ocupate de cimitir vor avea în dotare următoarele:

a). Instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b). W.C. - uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c). Colectarea apelor uzate prin reţele de canalizare;

4.1.7.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Codul Civil aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 impune distanţa de 0,6 m a amplasării construcţiilor faţă de limita de hotar la toate tipurile de construcţii şi distanţa de 2,00 m faţă de limita de hotar la amplasarea construcţiilor care au (spre limita de hotar) faţade cu goluri.

Conform O.M.S. nr.119/2014 se vor respecta următoarele regului:

a). Punctele de colectare selectivă a deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa minimă de 10 m faţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermiabilizate şi având asigurată panta de scurgere.;

b). Nivelul de zgomot pe timpul zilei să nu depăşască 55 dB şi curba de zgomot Cz50, iar pe timpul nopţii nivelul de zgomot maxim admis este de 45 dB şi o curbă de zgomot Cz40.

4.1.7.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Pentru cimitire amenajarea construcţiilor specific se va amplasa astfel în cât să se asigurea circulaţia pietonală şi auto pentru desfăşurarea procesiunilor rituale.

4.1.7.3.6. CONDIŢII DE ACCES LA DRUMURI

A). PARCAJE

Pentru cimitirele ce nu sunt în conservare se vor prevedea minimum cinci locuri de parcare.

B). ACCESE

Pentru accesul la cimitir, punctul de colectare deşeuri menajere uscate se vor prevedea următoarele accese:

a). Accese carosabile dimensionate conform normelor corelat cu destinaţia accesului;

b). Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţia în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

C). DRUMURI

Se vor asigura drumuri de legătură între drumul judeţean , drumul comunal sau străzi şi cimitire sau punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate , (funcţie de poziţia de amplasare a acestora) , pentru asigurarea fluenţei în desfăşurarea activităţilor specifice.

4.1.7.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Se recomandă ca parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându - se domeniul public

4.1.7.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare al terenului , în conformitate cu normativele în vigoare , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate conform datelor prezentate în tabel

Unitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Cimitire	10	0,1	

4.1.7.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

L construcţiile din cimitire înăţimea construcţiilor va fi de maximum un nivel la suprafaţa terenului.

4.1.7.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.1.7.3.10.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor amenaja cişmele de apă potabilă accesibile publicului.

Administratorul imitirelor au obligaţia de a menţine în perfecă stare de funcţionare şi curăţenie a grupurilor sanitare , avand obligaţia de a repara , controla şi de a asigura materialele necesare igienei personale.

4.1.7.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor asigura racordarea la instalaţia de canalizare prevăzută pentru localitatea Ciurila , a cişmelelor de apă publice şi a W.C.-urilor.

4.1.7.3.10.3. REŢELE ELECTRICE

Pentru zona cimitirelor de va asigura iluminatul public la intrăile pentru public .

4.1.7.3.10.4. SALUBRITATE

Atât în piaţă , cât şi în cimitire se vor amplasa containere pentru colectarea deşeurilor menajere uscat.

4.1.7.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local, cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse inclusiv la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii durabile, fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de tablă zincată;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona

4.1.7.3.12. SPAŢII VERZII , ÎMPREJMUIRI

B). SPAŢH VERZI

Pentru zona cimitirului se vor prevedea spaţii verzi în proporţie de 10 -15 % din suprafaţa cimitirului.

C).ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi :

a). Pentru cimitire : de tip opac, asigurînd protecţia vizuală şi având înălţimea de 2 m :

b). Pentru punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate parţial de tip opac (până la înălţimea de 1 m) şi parţial de tip transparent (între înălţimea de 1,00 m şi 2,00 m).

Aspectul împrejmuirilor, pentru ambele categorii, se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

4.1.7.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢILE MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

4.1.7.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefientul maxim de utilzare a terenului (C.U.T.) în cimitir este de 0,85 .

4.1.7.3.2. CONDIŢIILE DE DEPĂŞIRE A COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.1.8. ZONA DE TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – „AP”

SUPRAFAŢA 0,70 HA

4.1.8.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.1.8.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţia dominantă este asigurarea curgerii libere a apelor provenite din izvoare, precipitaţii, scurgerii de pe versanţi, topirii zăpezilor, etc.

Suprafaţa ocupată de apele curgătoare pe teritoriul localităţii Ciurila este de 0,70 ha.

4.1.8.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : protecţia malurilor, a albiilor sau cuvelor acestora, protecţia împotriva oricărei forme de poluare , refacerea calităţii apelor de suprafaţă , protejarea şi conservarea ecosistemelor acvatice , valorificarea complexă a apelor , apărarea împotriva inundaţiilor, satisfacerea cerinţelor de apă pentru agricultură , industrie , turism şi agrement

4.1.8.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.1.8.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

In zona funţională delimitată de apele curgătoare sunt permise următoarele utilizări:

a).Lucrări de întreţinere şi curăţire a albiilor râurilor şi pâraielor efectuate de Regia Autonomă „Apele Române";

b). Construire de baraje şi a digurilor de protecţie a malurilor efectuate de unităţi agreate de Regia Naţională „Apele Române";

c). Folosirea liberă, cu respectarea normelor sanitatre şi de protecţie a calităţii apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat şi alte treburi gospodăreşti , folosind instalaţii de capacitate mică de până la 0,2 litri / secundă , destinate exclusiv satisfacerii necesităţilor gospodăriilor proprii.

4.1.8.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise constuirea cu condiţia obţinerii avizului de autorizare de la Regia Naţională a „Apelor Române" a următoarelor utilităţi:

a). Construirea de poduri sau pasarele peste râuri cu condiţia evitării ştrangulării albiei majore a râurilor şi pâraielor;

b). Amenajarea spaţiilor de agrement pe malurile apelor în zona de protecţie a acestora de 15 m în zona cursurilor de apă cu lăţimea de maximum 50 m ;

c) . Exploatarea agregatelor din albia râurilor , devierea cursurilor de apă , captarea apei din albie în scopuri industriale , orice alte activităţi ce afectează albia râurilor şi a văilor este permisă numai cu acordul în scris al Companiei Naţionale „Apele Române” Bazinul apelor Mureş..

4.1.8.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zonele de protecţie a albiei râurilor şi pâraielor a următoarele utilităţi:

a). Construirea de ansambluri de locuinţe , amplasarea de obiective economice;

c). Realizarea de lucrări noi de alimentare cu apă potabilă sau industrială fără extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a staţiilor de epurare;

d). Depozitarea şi folosirea de îngrăşeminte, pesticide sau alte substanţe periculoase

S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J – N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL – IV.2

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE
DIN INTRAVILAN LOCALITATEA FILEA DE JOS

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

CAP. IV -PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

Localitatea Filea de Jos

4.2.1.Zona de instituţii şi servicii

4.2.2. Zona de locuinţe

4.2.3. Zona căi de comunicaţii şi transport

4.2.4 Zona spaţii verzi , amenajări , perdele de protecţie , sport şi agrement

4.2.5. Zona construcţii tehnico – edilitare

4.2.6. Zona gospodărie comunală

4.2.7. Zona de terenuri afalte permanent sub ape

4.2. LOCALITATEA FILEA DE JOS

4.2.1. ZONA PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII - U.T.R -IS SUPRAFAŢA 5,99 HA

4.2.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.2.1.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Zona pentru instituţii şi servicii cuprinde centrul de greutate al localităţii, fiind concentrate, în această zonă , dotările de interes public , respectiv : biserica , şcoala , grădiniţa , căminul cultural, etc.

Suprafaţa ocupată de zona pentru instituţii şi servicii este de 6,82 ha, este situată în trupul principal **"T1"** şi este constituită din subzona centrală propriuzisă (în suprafaţă de 0,31 ha), subzona de locuinţe (în suprafaţă de 5,68ha)..

Funcţiunile zonei pentru instituţii şi servicii sunt:

a). Funcţiunea predominantă - dotări de interes public şi anume :

a.1). Funcţiuni administrative : sedii administrative , sedii pentr culte , fundaţii , organizaţii , sedii de birouri ;

a.2). Funcţiuni culturale : cămine culturale , aşezăminte culturale ;

a.3). Funcţiuni pentru educaţie : învăţământ preşcolar , primar ;

a.4). Funcţiuni sanitare : cabinet medical , farmacii ;

a.5). Funcţiuni sportive : terenuri pentru activităţi sportive şcolare de dimensiuni reduse (baschet , hanball , volei) , săli pentru sport şcolare .

4.2.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt :

a). Locuire şi anexe gospodăreşti. În zona cu funcţiunea complementară de locuire şi anexe gospodăreşti este permisă amplasarea , corelat cu destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a.1). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

a..2). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete ; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole ;

a.3). Locuri de joacă pentru copii ;

a.4). Parcuri , scuaruri ;

a.5). Moteluri , vile .

4.2.1.2. SECŢIUNEA – I - UTILIZĂRII FUNCŢIONALE

4.2.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări de amplasament:

a.). Construcţii administrative : sediu pentru culte , fundaţii , organizaţii ; sedii de birouri ;

b).Construcţii de cultură : cămine culturale , aşezăminte cu atribuţii culturale , etc. ;

d).Construcţii de învăţământ : preşcolar , primar;

e).Construcţii de sănătate : cabinet medical , farmacii ;

f). Locuinţe şi funcţiuni complementare ;

g). Anexe gospodăreşti, inclusiv adăposturi pentru animale de mică capacitate;

h). Funcţiuni specifice sau complementare zonei centrale : spaţii verzi , scuaruri , parcaje, reclame ,etc;

i). Îmbunătăţirea la nivelul aspectului exterior a frontului existent construit;

j). Plantaţii de protecţie şi amenajări necesare drumului;

k). Plantaţii de protecţie pe malurile apelor

4.2.1.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Utilităţile admise cu condiţii, în zona pentru instituţii şi servicii, sunt :

a.). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

b.).Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse

industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

c.) Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, amplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

d.).Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate în interiorul parcelei cu locuinţa ,cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare.

4.2.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zona centrală a următoarelor utilităţi:

a).Orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală;

b).Cămine pentru bătrâni , asistenţă de specialitate (boli cronice , handicapaţi , recuperare funcţională , centre psihatrice) ;

c). Mânăstiri , schituri , cimitire noi ;

d). Autoservice ;

e). Activităţi productive poluante , cu risc tehnologic sau generatoare de trafic intens sau transport greu;

f). Unităţi de producţie industrială sau agricolă;

g). Activităţi agro-zootehnice; adăposturi pentru animale de capacitate mare;

h). Depozite en - gross , depozite de materiale refolosibile , platforme pentru depozitarea deşeurilor menajere;

i).Activităţi de producţie cu spaţii deschise vizibile;

j). Autobaze şi staţii de întreţinere auto;

k).Activităţi care produc poluare sonoră;

l). Deschideri de cariere , balastiere, gropi de împrumut, etc., activităţi care conduc la degradarea terenului şi a peisajului;

m). Construcţii provizorii de orice fel care pot afecta suprafaţa domeniului public ;

n). Locuinţe colective de tip bloc.

4.2.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.2.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.2.1.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel:

a). Construcţii pentru învăţământ: orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud - est, sau sud-vest, iar orientarea bibliotecilor, sălilor de lectură şi laboratoarelor către nord;

b). Orientarea construcţiilor destinate instituţiilor publice şi comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

d). Amplasarea construcţiilor pentru sănătate vor avea aleasă orientarea pentru a se asigura : amplasarea saloanelor şi a rezervelor cu orientarea spre sud , sud - est, sau sud - vest, orientarea laboratoarelor şi spaţiilor tehnice spre nord , orientarea cabinetelor medicale spre sud sau sud — est;

e). La construcţiile pentru locuinţe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre

nord.

4.2.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE ALINIAMENT

4.1.1.3.3.1. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean , de 10,00m faţă de axa străzilor şi de minimum 5,00 m , faţă de axa aleilor carosabile proprii;

d). Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.2.1.3.3.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR RETRASE DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor retrase de la aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se poater face numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" sau autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean sau de minimum 10,00 m , faţă de axul străzii , respectiv 5,00 m faţă de axul aleie carosabile proprii;

d). Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.2.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 10m ;

b.3). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.4). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.5). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Tehnologiile aplicate în zona industrială vor asigura, pentru fiecare obiectiv induatial , ca nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat.

Obiectivele care , conform legislaţie de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.2.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.2.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.2.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic.

B). ACCESE PIETONALE

Toate construcţiile şi amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizare şi caracterul deplasării, cu scopul de a asigura deplasarea pietonală în condiţii de confort şi siguranţă.

Se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

C). PARCAJE

Pentru construcţiile care prin destinaţie necesită spaţii de parcare autorizarea executării acestora se face numai dacă se pot realiza spaţii pentru parcare în afara domeniului public şi cu respectarea normativului P 132 / 1993 , respectiv a H.G.R. nr. 525 / 1996 anexa 5.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat, conform prevederilor, după cum urmează:

a). Pentru construcţii administrative : un loc de parcare la 10-40 salariaţi şi parcaje suplimentare într-o pondere de 30%;

b). Pentru construcţii comerciale: un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată;

c). pentru construcţii de învăţământ: 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii şi amenajări sportive : un loc de parcare la 30 persoane ;

e). Construcţii şi amenajări de agrement: un loc de parcare la 10 - 30 persoane ;

f). Construcţii de cult minimum 5 locuri de parcare;

g). Construcţii turistice 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

4.2.1.3.6.2 DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.2.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul pubic.

4.2.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilor delimitate prin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculeat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,9.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de

copii , construcţii de agement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

In zona centrală se vor respecta următoarele niveluri maxime de ocupare a terenului:

a). 30 % pentru instituţiile publice ;

b) .30% pentru parcelele destinate construcţiei de locuinţe;

c). 25 % pentru dotările şcolare;

d). 20 % pentru parcelele rezervate pentru dispensar medical împreună cu locuinţa pentru medici;

e). 50 % pentru terenurile rezervate amenajărilor sportive ;

f). Pentru locuinţe procentul de ocuparea a terenului va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Sedii pentru culte, fundaţii , organizaţii , birouri	30	0,9	
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistice, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,9	
Construcţii pentru învăţământ	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil, respectiv 20 m^2 / elev
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Construcţii de sănătate	20	0,9	Suprafaţa minimă a terenului este de 5 m^2 / consultaţie
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,4	
Construcţii şi amenajări sportive	50	0,5	-

4.2.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.2.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.2.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona centrală a localităţii Filea de Jos se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor localitatea va fi racordată la sursa de de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă viitoare este de interes public , se va afla în aministraţia SC-COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.2.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona centrală a localităţii Filea de Jos este prevăzută în viitor cu reţea de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate . Reţeau de canalizare va fi racordată la staţia de epurare închisă din localitate şi asigură preluarea debitelor de ape menajere uzate produse în zona centarlă a localităţii Filea de Jos .

Pentru construcţiile ce nu sunt racordate la reţeaua de canalizare centrală se vor echipa cu fose septice vidajabile echipate cu separator de sunstanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.2.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona centrală a localităţii Filea de Jos sau de fosele septice individuale.

4.2.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona centrală a localităţii Filea de Jos este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila".

4.2.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Filea de Jos este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Filea de Jos are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.2.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Filea de Jos este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.2.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Filea de Jos nu este racordată la reţeaua naţională de gaz metan.

4.2.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.2.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Filea de Jos ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.2.1.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI IMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea

vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). La instituţiile publice se var asigura minimum 15 % spaţii verzi;

b). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

c). Construcţii comerciale - spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

d). Construcţii de cultură - spaţii verzi în proporţie de 10 - 20 % din suprafaţa terenului;

e). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

C. ÎMPREJMUIRI

l).In condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). împrejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansmblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3).Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei

4.2.1.4. SECŢIUNEA –III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.2.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9 iar cel minim de 0,3.

4.2.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii realizării anumitor tipuri de construcţii (centre comerciale , spaţii expoziţionale , mall – uri , etc.) , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia , valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.2.2. ZONA DE LOCUINŢE - U.T.R "L".
SUPRAFAŢA 90,097 HA

4.2.2.1. GENNERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.2.2.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă: locuire şi anexe gospodăreşti. . Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.2.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt : comerţ, prestări servicii, alimentaţie publică, producţia agricolă şi creşterea animalelor.Prezentele prescripţii ale Regulamentului de Urbanism Local se aplică atât U.T.R. cu locuinţe actuale , cât şi U.T.R. cu locuinţe propuse. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism de Zonal (P.U.Z.) .

4.2.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZĂRI FUNCŢIONALE

4.2.2.2.1.**UTILIZĂRI PERMISE**

În zona cu funcţiunea de „Locuinţe de toate tipurile" este permisă amplasarea , în funcţie de destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

b). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole.

4.2.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise construirea cu condiţii a următoarelor utilităţi:

a). Construcţii rezidenţiale;

b). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice , construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

c). Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

d). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

e). Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate pe parcele independente sau în interiorul parcelei cu locuinţa , cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare;

f). Activităţi de cult constând din lăcaşe de cult şi construcţii anexă specifice activităţi de cult. Sunt admise amplasarea cimitirelor existente;

g). Construcţii de învăţământ la nivel de învăţământ preşcolar şi creşe;

h). Construcţii de agrement, la nivel de loc de joacă pentru copii, parcuri , scuaruri.

4.2.2.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzize amenajarea sau construirea în zona de locuinţe a următoarelor activităţi:

a). Construcţii administrative;

b). Locuinţe colective de tip bloc;

c). Construcţii financiar - bancare ;

d). Depozite ;

e). Extinderea cimitirelor existente, sau construirea de cimitre noi;

f). Construcţii de cultură;

g). Construcţii de învăţământ (altele decât grădiniţe şi creşe);

h). Construcţii de sănătate ;

i). Construcţii de turism.

4.2.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.2.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stradal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.2.2.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.2.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.2.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul

privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean , sau de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor , respectiv de 5,00 faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.), aprobat conform legii.

4.2.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean , de minimum 10,00 m , faţă de axul srăzilor şi de 5,00 m faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.2.2.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar straşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor privind asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirilor locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Unităţile cu capacitate mică de producţie , comercile şi de prestări servicii, atelierele mecanice , tinichigerii şi atelierele de tâmplărie , etc. se amplasează în clădiri separate la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Pentru unităţile sus menţionate se asigură mijloace adecvate de limitare a nocivităţilor , astfel încât nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat

Obiectivele care , conform legislaţie de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.2.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterasle şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retrase de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea Construcţiilor după cum urmează :

a). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 50 m ;

b). În gospodăriile în care se cresc animale sau păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru animale şi păsări cu capacitatea mai mică de : 6 capete pentru cabaline şi taurine , 7 capete de porcine , păsări sub 51 de capete ;

c). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

d). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

e). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectesază pe platforme de colectare impermeabizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , realizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuiesc păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.2.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.2.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic..

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de cult - minimum 5 locuri de parcare;

c). Construcţii de învământ-3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;

e). Construcţii de locuinţe - 1 loc de parcare pentru 1 la 5 locuinţe unifamilale

4.2.2.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 24,00 m faţă de axul drumului judeţean) şi cu acordul prealabil al.D.A.D.P.P.. pentru construcţii de locuinţe amplasate la o distanţă mai mică de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.2.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.2.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilor delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,6.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistce, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,6	
Construcţii pentru învăţământul preşcolar şi creşe	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,40	

4.2.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite , înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.2.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.2.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de locuinţe a localităţii Filea de Jos se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. Pe viitor se prevede racordarea localităţii la sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională „Locuinţe” o parte din costrucţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.2.2.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona locuinţe a localităţii Filea de Jos va fi racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate racordată la viitoarea staţie de epurare prevăzută a se construii în localitate. Reţeau de canalizare asigură preluarea totală a debitelor de ape menajere uzate produse în zona de locuinţe a localităţii Filea de Jos.

Construcţiile vor fi echipate , până la reaslizarea reţelei de canalizare , cu fose septice vidajabile echipate cu separator de substanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.2.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de locuinţe a localităţii Filea de Jos sau de fosa septică individuală.

4.2.2.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de locuinţe a localităţii Filea de Jos este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a postruilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.2.2.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Filea de Jos este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Filea de Jos are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.2.2.3.10.6. C.A.T.V.

Localitatea Filea de Jos este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.2.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.2.2.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.2.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Filea de Jos , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.2.2.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurile protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

d). Construcţii de locuinţe : Spaţii verzi şi plantate de minimum 2 m^2 pentru fiecare locatar al locuinţei.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.2.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.2.2.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,6 iar cel minim de 0,3.

4.2.2.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualui regulament.

4.2.3. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE - U.T.R „C” SUPRAFAŢA 5,83 HA

4.2.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.2.3.1.1.FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Localitatea este traversată de drumurul judeţean DJ 107R Cluj Napoca – Băişoara.

Funcţiunea dominantă pentru căile de comunicaţie rutiere : circulaţie carosabilă..

Zona căilor de comunicaţie cuprinde următoarea subzonă:Zona căilor de comunicaţii rutiere :

a). Căi de comunicaţii principale în lungime de 1,89 km;

a). Căi de comunicaţie secundară în lungime de 3,94 km.

4.2.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMETARE

Funcţiuni complementare : funcţiuni specializate anexă după cum urmează :

a). Circulaţie pietonală;

b). Echipare tehnico - edilitară:

c). Reclame, mobilier urban;

d). Fâşii plantate cu rol de protecţie

4.2.3.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

4.2.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

a). Reabilitarea şi modernizarea drumurilor şi străzilor;

b). Amenajarea trotuarelor şi a rigolelor de colectare a apelor pluvialae;

c). Amenajarea de parcări publice;

d). Plantaţii de fâşii verzi de protecţie;

e).Amenajări aferente drumurilor : racorduri între drumul principal şi drumurile laterale , lărgirea părţi carosabile a drumurilor, corectarea razelor de curbură , construirea pistelor pentru circulaţia bicicletelor, etc.

4.2.3.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

a). Lucrări aferente reţelelor tehnico - edilitare : reţele de apă şi canalizare ; reţele electrice şi pentru iluminatul stradal; reţele de telecomunicaţii, internet şi televiziune prin cablu;

b). Sunt admise intervenţii cu obiecte de mobilier urban, plantaţii , reclame, cu condiţia asigurării vizibilităţii în trafic şi a fluenţei traficului rutier, respective a asigura siguranţa participanţilor la trafic şi a pietonilor.

4.2.3.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei. Este interzisă obstrucţionarea traficului rutier în timpul realizării de lucrări la reţelele tehnico – edilitare amplasate în zona drumurilor publice.

4.2.3.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.2.3.3.1. CONDIŢII DE EXECUTARE A **LUCRĂRILOR**

Localitatea Filea de Jos este străbătută de drumul judeţean DJ107R Cluj Napoca – Băişoara .

Parametrii existenţi a drunurilor, amplasate în intravilanul localităţii Filea de Jos au următorii parametrii fucţionali:

a). Carosabil: Lăţimea drumului judeţen 6 m ;

b). Ampriza drumului: drumul comunal minim 9 m ;

c). Distanţa între gardurile locuinţelor perpedinculare pe axul drumului : minim 12 m la drumul judeţean .

Intravilanul localităţii Filea de Jos , pentru accesul la locuinţe , este străbătută de străzi şi uliţi având parametrii construiţi astfel:

a). Străzile cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 4 m şi 6 m, parţial pavate;

b). Uliţele cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 3 m şi 4 m, în totalitate nepavate.

Pentru zonele din intravilan neechipate cu construcţii existente , se vor asigura distanţele perpendiculare pe accesele carosabile dintre axa drumului şi gardurile construcţiilor amplasate pe două rânduri după cum urmează:

a). La drumul judeţean minimum 24 m ;

b). La străzi minimum 10 m din care partea carosabilă de 7 m .

3.2.3.3.2. CONDIŢIILE DE ACCES LA DRUMURILE CLASIFICATE

Regulile recomandate prin prezentul R.L.U. sunt următoarele:

a). Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

b). Orice acces la drumurile publice se face conform avizului de specialitate eliberat de autorităţile competente;

c). Accesul din străzile laterale se va face cu respectarea condiţiilor de fluenţă a circulaţiei pe drumul principal;

d). Intervenţiile cu obiecte de mobilier urban , plantaţii şi reclame vor avea în vedere respectarea condiţiilor de vizibilitate şi de fluenţă a traficului

4.2.3.3.3. STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleleor, evitându -se domeniul public

4.2.3.3.4. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.2.3.3.4.1. APĂ POTABILĂ

Echiparea de apă potabilă se amplasează îngropat în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean, respectiv , aceste reţele (cu excepţia) se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.2.3.3.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Reţelele de canalizare menajeră se amplasează în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean , respectiv , aceste reţele se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.2.3.3.4.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor fi captate şi drenate prin reţeaua de canalizare pentru apele uzate menajere.

4.2.3.3.4.4. REŢELE ELECTRICE

Reţelele electrice de 0,4 kV pentru alimentarea cu energie electrică a beneficiarilor sunt amplasate în zona de trotuare sau în zona de siguranţă pentru toate căile de acces rutiere.

4.2.3.3.4.5. REŢELE DE TELEFONIE

Reţelele de telefonie se amplasează îngropat în pământ în zona trotuarelor sau în zona de siguranţă a tuturor căilor de circulaţie rutiere.

4.2.3.3.4.6. C.A.T.V.

Reţelele de cabluri pentru transmiterea semnalului de televiziune prin cablu , internet şi telefonie mobilă se pozează ţn aceleaşi condiţii ca şi „Reţelele telefonice” ;

4.2.3.3.4.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.2.4. ZONA PENTRU SPAŢII VERZI , SPORT , AGREMENT, PROTECŢIE - U.T.R. - "SP"

SUPRAFAŢA 5,17 HA

4.2.4.1. CASE DE VACANŢĂ

SUPRAFAŢA 4,38 HA

4.2.4.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.2.4.1.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă este constituită din :

a). Case de vacanţă ;

c).Construcţii pentru activităţi de destindere şi recreere ;

4.2.4.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : anexe gospodăreşti (magazii de dimensiuni mici, adăposturi pentru păsări) , unităţi comerciale , terenuri de sport , terenuri de joacă pentru copii .

4.2.4.1.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.2.4.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Case de vacanţă ;

b). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurat, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

c). Terenuri de sport de mici dimensiuni (hanbal , tenis , baschet , volei , piscină , etc.) ;

d). Terenuri de joacă pentru copii ;

e). Amenajarea de parcări .

4.2.4.1.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilizări :

a). Spaţii comerciale , farmacii ;

b). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi completarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente ;

c). Construirea de foişoare ;

d). Amplasarea de chioşcuri pentru ziare şi reviste , produse de tutun , artizanat permide pe bază de „Cerificat de Urbanism” ;

e). Construcţia de garaje , magazii pentru depozitarea lemnelor şi a sculelor ;

f). Adăposturi pentru păsări până la 20 de capete.

4.2.4.1.2.3.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii de locuinţe de toate tipurile ;

b). Anexe gospodăreşti, cu excepţia adăposturilor pentru păsări până la 20 capete;

c). Construcţii de hoteluri şi pensiuni turistice ;

c). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale (altele decât adăposturilor pentru păsări) , prestări servicii ;;

d). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

e). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

f). Defrişări necontrolate;

g). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.2.4.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.2.4.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.2.4.1.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.2.4.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.2.4.1.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a” autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor sau de 5,00 m faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

4.2.4.1.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

4.2.4.1.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de minimum 5,00 m , faţă de axul străzilor sau aleilor carosabile proprii;

Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă aprobate conform legii.

În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

Retragera construcţiilor faţă de alimiament se pot face în situaţii deosebite şi anume zonele de protecţie a patrimoniului cultural construit , zonele libere de construcţii sau parţial construite , respectiv din raţiuni funcţionale , estetice sau ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatoriu elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , eventual , cu fundamentarea soluţiilor prouse prin întocmirea de studii de fundamentare (istorice , altimetrice , privind morfologia ţesutului urban , etc).

4.2.4.1.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar straşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este imprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Amplasarea fântâni la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.3). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.4). În casele de vacanţă în care se cresc păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru păsări;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m. .

4.2.4.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorore şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

D istanţa minimă între construcţiile în vecinate va fi egală cu înălţimea construcţiei cel mai înalte.

Conform H.C.M. nr. 525 / 1996 accesul în interiorul parcelei se va asigura astfel :

a). Pentru casele de vacanţă cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari, pentru colectarea deşeurilor menajere , pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

b). În situaţia parcelărilor pe un rând a caselor de vacanţă aleile carosabile din interiorul zone parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m dacă lungimea aleii este de maximum 25,00 m , iar pentru alei cu lungimi mai mari de 25,00 m se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

c). În situaţia parcelărilor pe două rânduri accesele la parcelele din spate se vor asigura prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime maximă de 30,00 m o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu o lungime maximă de 100,00 m minmium doă benzi de circulaţie (lăţimea 7 ,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manvre de întoarcere la capăt ;

d). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

Accesele şi pasajele carosabile trebuiesc păstrate liber în permanenţă făra a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

4.2.4.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.2.4.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru casele de vascanţă , restauante , baruri cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale.

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

4.2.4.1.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.2.4.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.2.4.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilor delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculeat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 %.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este de maximum 0,6.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Case de vacanţă	30	0,6	
Terenuri sportive terenuri de joacă pentru copii	50	0,5	

4.2.4.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj sau eventual mansardă ;

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.2.4.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Eliberarea autorizaţiei de construire pentru construcţii turistice , în zonele insuficient organizate urbanistic , se admite numai după recepţionarea de către Primăria Ciurila a lucrărilor prevăzute pentru drumuri şi infrastructura tehnico – edilitară. Toate costurile privind asigurasrea de utilităţi , reglementare drumuri , sistematizare verticală cad în sarcina investitorului.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan , revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

4.2.4.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt a localităţii Filea de Jos se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor vor fi racordate la sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare va fi de interes public , se va afla în administraţia SC-COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetrul ocupat de zona funcţională „Case de vacanţă” o parte din construcţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare.

4.2.4.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement a localităţii Filea de Jos nu este racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere. Parţial casele de vacanţă au reţea proprie de canalizatre şi fose septice .

Pentru construcţiile neracordate la reţeaua de canalizare se vor construi fose septice vidanjabile echipate cu sepatator de materiale solide aflate în suspensie şi separator pentru grăsimi , respectiv substanţe chimice dizolvate în apa menajeră uzată.

4.2.4.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi se va prelua de reţeaua de canalizare viitoare , existentă în zona de agrement , a localităţii Filea de Jos , sau de fosele septice din incinte.

4.2.4.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement a localităţii Filea de Jos este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.2.4.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Filea de Jos este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Filea de Jos are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.2.4.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Filea de Jos este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.2.4.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Filea de Jos nu este racordată la reţeaua naţională de gaz metan.

4.2.4.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

4.2.4.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Filea de Jos folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.2.4.1.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban..

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa caselor de vacanţă (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.2.4.1.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE TERENULUI

4.2.4.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (maximum 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,6 .

4.2.4.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualui regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 art. 32 al. 6).

4.2.4.2. SUBZONA DE AGREMENT – PARCURI
SUPRAFAŢA 0,79 HA

4.2.4.2.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.2.4.2.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă: amenajarea de spaţii verzi parcuri şi terenuri de joacă pentru copii.

4.2.4.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : unităţi de alimentaţie publică .

4.2.4.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.2.4.2.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Amenajări de spaţii verzi: parcuri şi teren de joacă pentru copii;

b). Servicii specifice funcţiunii;

c). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi completarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente.

4.2.4.2.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilităţi :

a). Amplasarea de chioşcuri , admisă numai pe bază de „Certificat de Urbanism";

b). Amplasarea de cişmele publice de apă şi W.C.- uri publice ;

c). Reţele de iluminat , alimentare cu apă potabilă şi canalizare.

4.2.4.2.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale , prestări servicii (altele decât cele aferente activităţii turistice);

b). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

c). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

d). Defrişări necontrolate;

e). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.2.4.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.2.4.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Folosirea parcelelor pentru agrement (parcuri) este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 500 m^2 ;

b). Lungimea minimă a parcelei : 50 m ;

c). Adâncimea parcelei : minimum 10 m.

Sunt considerate parcele admise pentru amenajarea de parcuri numai parcelele care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.2.4.2.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a parcelei este exclusă orientarea amplasării acesteia faţă de punctele cardinale

4.2.4.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.2.4.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 Anexa nr. 1 se vor evita amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri şi terenuri de joacă pentru copii) în vecinătatea srselor de zgomote puternice şi de vibraţii (zone industriale , artere pentru circulaţia traficului greu)

4.2.4.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri) sunt amplsate în zonele de protecţie a râurilor şi văilor delimitate ca domeniul public conform Legii nr. 107 / 1996 Legea Apelor art. 3 , art.4 şi art. 5.

4.2.4.2.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre. Streşina construcţiilor trebuie să asigure deversarea apelor provenite din precipitaţii pe propria proprietate.

b). Respectarea Ordinul nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii privind „Normele de igienă şi sănătate publică” pentru amplasarea în zonele de agrement – parcuri – a cişmelor de apă şi a W.C.-urilor publice.

4.2.4.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

Zonele de agrement – parcurile – vor fi mobilate după cum urmează :

a). Cu alei circulabile flancate de copaci plantaţi în imediata vecinătate a aleilor la distanţe de circa 3,00 m între aceştia , respectiv bănci , spaţii amenajate pentru picnic şi spaţii îngrădite pentru câinii de companie.

b). Chioşcuri de dulciuri , răcoritoare , ziare şi produse de tutun în costrucţii demontabile şi amplasate numai pe bază de „Certificat de Urbanism”.

c). Se vor amplasa , cu respectarea Ordinului nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii „Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei” cişmele publice de apă potabilă , W.C. – uri publice şi locuri de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

d). Cu reţele electrice , reţele de apă potabilă , instalaţii de canalizare (zonale sau locale) destinate asigurării confortului public şi evitarea factorilor de poluare a mediului;

e). Zonele delimitate de parc vor fi îngrădite.

4.2.4.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.2.4.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Se vor asigura obligatoriu accese carosabile cu lăţimea de 3,50 m pentru utilajele de întreţinere şi reparare a dotărilor din zona de agrement , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă .

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonaie , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor asigurându-se un loc de parcare la 30 de persoane.

4.2.4.2.3.6.2. DRUMURI

Autorizarea amenajării parcurilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice şi sunt respectate zonele de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.2.4.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.2.4.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Pentru zonele de recreere – parcuri - procentul maxim de ocuparea a terenului nu se normează.

4.2.4.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea construcţiilor amplasate în zonele de recreere – parcuri – este de un nivel cu respectarea următoarelor condiţii : .

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) .

4.2.4.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.2.4.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt – parcuri - a localităţii Filea de Jos în viitor se va aproviziona cu apă potabilă din sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă va fi de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de

fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.2.4.2.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Filea de Jos se va racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere propusă. .

4.2.4.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi este preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement - parcuri a localităţii Filea de Jos.

4.1.2.4.2.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Filea de Jos se alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

4.2.4.2.3.10.5. TELEFONIE

Perimetrul localităţi Filea de Jos , în zona parcurilor , are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.2.4.2.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Filea de Jos este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.2.4.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.2.4.2.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

4.2.4.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Autorizarea executării construcţiilor (definitive sau demontabile) este admisă cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). Se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Filea de Jos , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.2.4.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru zona de agrement – parcuri – procentul de ocupare a terenurilor nu se normează.

4.2.5. ZONA PENTRU CONSTRUCŢII TEHNICO - EDILITARE - U.T.R. – „TE”

SUPRAFAŢA 0,173 ha .

4.2.5.l. GENERALITĂŢI -CARACTERUL ZONEI

4.2.5.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : posturi de transformare pentru alimentarea cu energie electrică , reţele pentru distribuţia apei potabile , energiei electrice , gazelor naturale , a semnalului pentru telecomunicaţii (telefonie fixă , internet , televiziune prin cablu), precum şi reţele pentru colectarea apelor uzate menajere şi pluviale.

4.2.5.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal, plantaţii de protecţie..

4.2.5.2. SECŢIUNEA – I – UTILITĂŢI FUNCŢIONALE

4.2.5.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

În această zonă sunt admise umătoarele utilităţi funcţionale :

a).Construirea, exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea sistemului de alimentare cu apă potabilă a localităţii (înmagazinare, distribuire);

b).Construirea , exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea reţelei de canalizare şi a staţiei de epurare;

c).Construire , întreţinerea, repararea şi extinderea reţelei de gaz metan ;

d).Construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea staţiilor de transformare , reţelelor electrice şi reţelelor de telecomunicaţii.

4.2.5.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii utilităţi privind :accese pietonale şi carosabile pentru construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea sistemelor de reţele de apă potabilă , canalizare , gaze naturale , reţele electrice şi de telecomunicaţii, rezervoare închise pentru apă potabilă , staţii de epurare şi posturi de transformare.

4.2.5.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei.

4.2.5.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORME A CONSTRUCŢIILOR

4.2.5.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.2.5.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform proiectelor tehnice de specialitate

4.2.5.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.2.5.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.2.5.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNA FAŢĂ DE ALTA PE ACEIAŞI PARCELĂ

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.2.5.3.6.CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.2.5.3.6.1. CONDIŢII DE ACCES

A). PARCĂRI

Parcările se stabilesc în afara domeniului public cu respectarea normei de un loc de parcare la 25 m^2 de suprafaţă ocupată de construcţie..

B). ACCESE

Se vor prevedea accese Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

4.2.5.3.6.2. DRUMURI

Se vor prevedea accese carosabile dimensionate conform normelor tehnice de specialitate , corelat cu destinaţia accesului;

4.2.5.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULEOR

Este permisă staţionarea următoarelor autovehicule :

a). Autovehiculelor de intervenţii ;

b). Autovehicule de transport muncitori şi materiale ;

c). Autovehicule speciale echipate cu aparatură specifică domeniului de lucru ;

d). Autovehicule destinate controlului , supravegherii şi verificării.

4.2.5.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare al terenului se stabileşte în conformitate cu normativele în vigoare şi a proiectelor tehnice de specialitate

4.2.5.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.2.5.3.9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.2..3.9.1. APĂ POTABILĂ

Se asigură din surse proprii (transportată cu cisterna) apa potabilă necesară la spălarea rezervoarelor închise pentru apă potabilă şi dezinfecţie.

4.2.5.3.9.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Sursa de energie electrică necesară pentru reparaţii , verificări şi intervenţii se asigură prin generatoare portabile de energie electrică acţionate cu combustibil lichid.

4.2.5.3.9.3. REŢELE DE TELEFONIE

Se asigură sistemul de tele comunicaţii prin reţeaua de telefonie mobilă.

4.2.5.3.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravine funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei.

4.2.5.3.11. SPAŢII VERZI , ZONE DE PROTECŢIE

A). SPAŢII VERZI

Pentru dotările tehnico - edilitare se vor prevedea plantaţii de protecţie conform normelor dar nu mai puţin de 20 % din suprafaţa totală a terenului destinat amplasării obiectivului.

C). ZONE DE PROTECŢIE

Conform O.M.S. nr. 119 / 2014 şi a H.G.R. nr.930 / 2005 sunt constituite următoarele zone de protecţie :

a). Se constituie zona de protecţie pentru staţii de epurare de tip modular (containerizate) pe un perimetru cu latura de l00,00 m ;

b). Pentru captările de apă potabilă care exploatează pânze freatice sau izvoare dimensiunile zonei de protecţie sanitară cu regim sever sunt de minimum 50,00 m în amonte de sursa de captare , 20,00 în aval de captare şi 20,00 m lateral , de o parte şi de alta a captării ;

b). Pentru rezervoarele de înmagazinare a apei potabile dimensionarea zonei de protecţie este de 20,00 m pe toate direcţiile rezervorului , fiind necesară asigurarea asccesului pentru evacuarea apelor de spălare, recoltarea de probe, dezinfectarea periodică.

Zonele de protecţie vor fi protejate împotriva poluării ca urmare a activităţior umane , economice şi sociale care produc următoarele riscuri : poluarea cu agenţi patogeni (bacterii , virusuri sau alte organisme vii) , poluare chiomică (substaţe fitofarmaceutice provenite din activităţile agricole şi silvice) , poluare chimică (provenită din activităţi industriale) , sau poluare termică (provenită din ape cu temperaturi ridicate evacuate din instalaţiile de răcire ale activităţilor industriale)..

4.2.5.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Posibilităţile maxime de utilizare a terenului se stabiles prin proiectele tehnice de specialitate.

4.2.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ "GC"
SUPRAFAŢA 0,74 HA

4.2.6.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.2.6.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : asigurarea serviciilor de gospodărie comunală, puncte provizorie de colectare a deşeurilor menajere uscate , precum şi înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone:

a). Pentru zona de gospodărie comunală subzonele :

-Cimitire "GCc" în suprafaţă de 0,68 ha;

-Puncte de colectare pentru deşeuri "GCd" cu suprafaţa de 0,06 ha.

4.2.6.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Preluarea şi transportul deşeurilor menajere uscate platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal.

4.2.6.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.1.6.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

Activităţi de cult —capelă;

Accese pietonale şi carosabile;

Containere pentru punctele provizorii (tranzit) de colectare a deşeurilor menajere ;

Colectarea şi transportarea deşeurilor menajere.

4.2.6.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise următoarele utilităţi:

a). Construirea unei capele în cimitirul cu indicativul „GCc-1";

b). Amenajarea punctelor de colectare pentru deşeuri , inclusiv împrejmuiri , indicativ „GCd-l" la „GCd-6".

4.2.6.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei

4.2.6.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.2.6.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea pentru amenajrea cimitirelor este permisă dacă frontul stradal este de minimum 8 m şi adâncimea parcelei este mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei . Suprafaţa minimă a parcelei va fi de 0.60 ha.

4.2.6.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru parcelele din cimitire , conform tradiţiei bisericeşti , mormintele vor fi amplasate cu faţa către răsărit.

4.2.6.3.3. AMPLASATRA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcţiilor specifice activităţii faţă de aliniament vor respecta distanţa minimă de 24,00 m. faţă de axul drumului judeţean , distanţa minimă şi de 10,00 m faţă de axul străzilor.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 zonele ocupate de cimitire vor avea în dotare următoarele:

a). Instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b). W.C. - uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c). Colectarea apelor uzate prin reţele de canalizare;

4.2.6.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Codul Civil aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 impune distanţa de 0,6 m a amplasării construcţiilor faţă de limita de hotar la toate tipurile de construcţii şi distanţa de 2,00 m faţă de limita de hotar la amplasarea construcţiilor care au (spre limita de hotar) faţade cu goluri.

Conform O.M.S. nr.119/2014 se vor respecta următoarele regului:

a). Punctele de colectare selectivă a deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa minimă de 10 m faţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermiabilizate şi având asigurată panta de scurgere.;

b). Nivelul de zgomot pe timpul zilei să nu depăşască 55 dB şi curba de zgomot Cz50, iar pe timpul nopţii nivelul de zgomot maxim admis este de 45 dB şi o curbă de zgomot Cz40.

4.2.6.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Pentru cimitire capela va fi amplastă în aproprierea aleei principale.

4.2.6.3.6. CONDIŢII DE ACCES LA DRUMURI

A). PARCAJE

Pentru cimitirele ce nu sunt în conservare se vor prevedea minimum cinci locuri de parcare.

B). ACCESE

Pentru accesul la cimitir, punctul de colectare deşeuri menajere uscate se vor prevedea următoarele accese:

a). Accese carosabile dimensionate conform normelor corelat cu destinaţia accesului;

b). Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţia în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

C). DRUMURI

Se vor asigura drumuri de legătură între drumul comunal sau străzi şi cimitire sau punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate , (funcţie de poziţia de amplasare a acestora) , pentru asigurarea fluenţei în desfăşurarea activităţilor specifice.

4.2.6.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze se vor amplasa în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.2.6.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare al terenului , în conformitate cu normativele în vigoare , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

4.2.6.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

La construcţiile din cimitire înăţimea construcţiilor va fi de maximum un nivel de la suprafaţa terenului.

4.2.6.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.2.6.3.10.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor amenaja cişmele de apă potabilă accesibile publicului.

Administratorul cimitirelor au obligaţia de a menţine în perfecă stare de funcţionare şi curăţenie a grupurilor sanitare , avand obligaţia de a repara , controla şi de a asigura materialele necesare igienei personale.

4.2.6.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor asigura racordarea la instalaţia de canalizare a localităţii a cişmelelor de apă publice şi a W.C.-urilor.

4.2.6.3.10.3. REŢELE ELECTRICE

Pentru zona ocupată de cimitire se va asigura iluminatul public la intrările în cimitir.

4.2.6.3.10.4. SALUBRITATE

În cimitire se vor amplasa containere pentru colectarea deşeurilor menajere uscate.

4.2.6.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravin funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local, cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii durabile , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de tablă zincată ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona .

4.2.6.3.12. SPAŢII VERZII , ÎMPREJMUIRI

B). SPAŢH VERZI

Pentru zona cimitirului se vor prevedea spaţii verzi în proporţie de 10 -15 % din suprafaţa cimitirului.

C).ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi :

a). Pentru cimitire : de tip opac, asigurînd protecţia vizuală şi având înălţimea de 2 m :

b). Pentru punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate parţial de tip opac (până la înălţimea de 1 m) şi parţial de tip transparent (între înălţimea de 1,00 m şi 2,00 m).

Aspectul împrejmuirilor, pentru ambele categorii, se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

4.2.6.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢILE MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

4.2.6.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefientul maxim de utilzare a terenului (C.U.T.) pentru cimitire este de 0,85.

4.2.6.3.2. CONDIŢIILE DE DEPĂŞIRE A COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.2.7. ZONA DE TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – „AP" SUPRAFAŢA 0,70 HA

4.2.7.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.2.7.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţia dominantă este asigurarea curgerii libere a apelor provenite din izvoare, precipitaţii, scurgerii de pe versanţi, topirii zăpezilor, etc.

Suprafaţa ocupată de apele curgătoare pe teritoriul localităţii Filea de Jos este de 0,70 ha.

4.2.7.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : protecţia malurilor, a albiilor sau cuvelor acestora, protecţia împotriva oricărei forme de poluare , refacerea calităţii apelor de suprafaţă , protejarea şi conservarea ecosistemelor acvatice , valorificarea complexă a apelor , apărarea împotriva inundaţiilor, satisfacerea cerinţelor de apă pentru agricultură , industrie , turism şi agrement

4.2.7.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.2.7.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

In zona funţională delimitată de apele curgătoare sunt permise următoarele utilizări:

a).Lucrări de întreţinere şi curăţire a albiilor râurilor şi pâraielor efectuate de Regia Autonomă „Apele Române";

b). Construire de baraje şi a digurilor de protecţie a malurilor efectuate de unităţi agreiate de Regia Naţională „Apele Române";

c). Folosirea liberă, cu respectarea normelor sanitatre şi de protecţie a calităţii apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat şi alte treburi gospodăreşti , folosind instalaţii de capacitate mică de până la 0,2 litri / secundă , destinate exclusiv satisfacerii necesităţilor gospodăriilor proprii.

4.2.7.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise constuirea cu condiţia obţinerii avizului de autorizare de la Regia Naţională a „Apelor Române" a următoarelor utilităţi:

a). Construirea de poduri sau pasarele peste râuri cu condiţia evitării ştrangulării albiei majore a râurilor şi pâraielor;

b). Amenajarea spaţiilor de agrement pe malurile apelor în zona de protecţie a acestora de 15 m în zona cursurilor de apă cu lăţimea de maximum 50 m ;

c) . Exploatarea agregatelor din albia râurilor , devierea cursurilor de apă , captarea apei din albie în scopuri industriale , orice alte activităţi ce afectează albia râurilor şi a văilor este permisă numai cu acordul în scris al Companiei Naţionale „Apele Române" Bazinul apelor Mureş.

4.2.7.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zonele de protecţie a albiei râurilor şi pâraielor a următoarele utilităţi:

a). Construirea de ansambluri de locuinţe;

b). Amplasarea de obiective economice;

c). În scopul protecţiei calităţii apei este interzisă realizarea de lucrări noi de alimentare cu apă potabilă sau industrială fără extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a staţiilor de epurare;

d). Depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanţe periculoase

S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J – N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL – IV.3

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE
DIN INTRAVILAN LOCALITATEA FILEA DE SUS

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

CAP. IV -PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

Localitatea Filea de Sus

4.3.1.Zona de instituţii şi servicii

4.3.2. Zona de locuinţe

4.3.3. Zona căi de comunicţii şi transport

4.3.4 Zona spaţii verzi , amenajări , perdele de protecţie , sport şi agrement

4.3.5. Zona construcţii tehnico – edilitare

4.3.6. Zona gospodărie comunală

4.3.7. Zona terenuri afalte permanent sub ape

4.3. LOCALITATEA FILEA DE SUS

4.3.1. ZONA PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII - U.T.R -IS SUPRAFAŢA 1,55 HA

4.3.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.3.1.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Zona pentru instituţii şi servicii cuprinde centrul de greutate al localităţii, fiind concentrate, în această zonă , dotările de interes public , respectiv : biserica , şcoala , grădiniţa , căminul cultural, etc.

Suprafaţa ocupată de zona pentru instituţii şi servicii este de 1,55 ha, este situată în trupul principal **"T1"** şi este constituită din subzona centrală propriuzisă (în suprafaţă de 0,03 ha), subzona de locuinţe (în suprafaţă de 1,52 ha)..

Funcţiunile zonei pentru instituţii şi servicii sunt:

a). Funcţiunea predominantă - dotări de interes public şi anume :

a.1). Funcţiuni administrative : sedii administrative , sedii pentr culte , fundaţii , organizaţii , sedii de birouri ;

a.2). Funcţiuni culturale : cămine culturale , aşezăminte culturale ;

a.3). Funcţiuni pentru educaţie : învăţământ preşcolar , primar ;

a.4). Funcţiuni sanitare : cabinet medical , farmacii ;

a.5). Funcţiuni sportive : terenuri pentru activităţi sportive şcolare de dimensiuni reduse (baschet , hanball , volei) , săli pentru sport şcolare .

4.3.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt :

a). Locuire şi anexe gospodăreşti. În zona cu funcţiunea complementară de locuire şi anexe gospodăreşti este permisă amplasarea , corelat cu destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a.1). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

a..2). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete ; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole ;

a.3). Locuri de joacă pentru copii ;

a.4). Parcuri , scuaruri ;

a.5). Moteluri , vile .

4.23.1.2. SECŢIUNEA – I - UTILIZĂRII FUNCŢIONALE

4.3.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări de amplasament:

a.). Construcţii administrative : sediu pentru culte , fundaţii , organizaţii ; sedii de birouri ;

b).Construcţii de cultură : cămine culturale , aşezăminte cu atribuţii culturale , etc. ;

d).Construcţii de învăţământ : preşcolar , primar;

e).Construcţii de sănătate : cabinet medical , farmacii ;

f). Locuinţe şi funcţiuni complementare ;

g). Anexe gospodăreşti, inclusiv adăposturi pentru animale de mică capacitate;

h). Funcţiuni specifice sau complementare zonei centrale : spaţii verzi , scuaruri , parcaje, reclame ,etc;

i). Îmbunătăţirea la nivelul aspectului exterior a frontului existent construit;

j). Plantaţii de protecţie şi amenajări necesare drumului;

k). Plantaţii de protecţie pe malurile apelor

4.3.1.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Utilităţile admise cu condiţii, în zona pentru instituţii şi servicii, sunt :

a.). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

b.).Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse

industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

c.) Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

d.).Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate în interiorul parcelei cu locuinţa ,cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare.

4.3.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zona centrală a următoarelor utilităţi:

a).Orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală;

b).Cămine pentru bătrâni , asistenţă de specialitate (boli cronice , handicapaţi , recuperare funcţională , centre psihatrice) ;

c). Mânăstiri , schituri , cimitire noi ;

d). Autoservice ;

e). Activităţi productive poluante , cu risc tehnologic sau generatoare de trafic intens sau transport greu;

f). Unităţi de producţie industrială sau agricolă;

g). Activităţi agro-zootehnice; adăposturi pentru animale de capacitate mare;

h). Depozite en - gross , depozite de materiale refolosibile , platforme pentru depozitarea deşeurilor menajere;

i).Activităţi de producţie cu spaţii deschise vizibile;

j). Autobaze şi staţii de întreţinere auto;

k).Activităţi care produc poluare sonoră;

l). Deschideri de cariere , balastiere, gropi de împrumut, etc., activităţi care conduc la degradarea terenului şi a peisajului;

m). Construcţii provizorii de orice fel care pot afecta suprafaţa domeniului public ;

n). Locuinţe colective de tip bloc.

4.3.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.3.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.3.1.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel:

a). Construcţii pentru învăţământ: orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud - est, sau sud-vest, iar orientarea bibliotecilor, sălilor de lectură şi laboratoarelor către nord;

b). Orientarea construcţiilor destinate instituţiilor publice şi comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

d). Amplasarea construcţiilor pentru sănătate vor avea aleasă orientarea pentru a se asigura : amplasarea saloanelor şi a rezervelor cu orientarea spre sud , sud - est, sau sud - vest, orientarea laboratoarelor şi spaţiilor tehnice spre nord , orientarea cabinetelor medicale spre sud sau sud — est;

e). La construcţiile pentru locuinţe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre

nord.

4.3.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE ALINIAMENT

4.3.1.3.3.1. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean , de minimum 10,00 m , faţă de axa străzilor şi de 5,00 m faţă de axa aleilor carosabile proprii;

d). Excecpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.3.1.3.3.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR RETRASE DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor retrase de la aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" sau autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean sau de minimum 10,00 m , faţă de axul străzii , respectiv 5,00 m faţă de axul aleie carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.3.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 10m ;

b.3). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.4). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.5). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Tehnologiile aplicate în zona industrială vor asigura, pentru fiecare obiectiv induatial , ca nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat.

Obiectivele care , conform legislaţiei de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.3.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.3.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.3.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic.

B). ACCESE PIETONALE

Toate construcţiile şi amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizare şi caracterul deplasării, cu scopul de a asigura deplasarea pietonală în condiţii de confort şi siguranţă.

Se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

C). PARCAJE

Pentru construcţiile care prin destinaţie necesită spaţii de parcare autorizarea executării acestora se face numai dacă se pot realiza spaţii pentru parcare în afara domeniului public şi cu respectarea normativului P 132 / 1993 , respectiv a H.G.R. nr. 525 / 1996 anexa 5.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat, conform prevederilor, după cum urmează:

a). Pentru construcţii administrative : un loc de parcare la 10-40 salariaţi şi parcaje suplimentare într-o pondere de 30%;

b). Pentru construcţii comerciale: un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată;

c). pentru construcţii de învăţământ: 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii şi amenajări sportive : un loc de parcare la 30 persoane ;

e). Construcţii şi amenajări de agrement: un loc de parcare la 10 - 30 persoane ;

f). Construcţii de cult minimum 5 locuri de parcare;

g). Construcţii turistice 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

4.3.1.3.6.2 DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.3.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul pubic.

4.3.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilor delimitate prin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculeat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,9.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de

copii , construcţii de agement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

In zona centrală se vor respecta următoarele niveluri maxime de ocupare a terenului:

a). 30 % pentru instituţiile publice ;

b) .30% pentru parcelele destinate construcţiei de locuinţe;

c). 25 % pentru dotările şcolare;

d). 20 % pentru parcelele rezervate pentru dispensar medical împreună cu locuinţa pentru medici;

e). 50 % pentru terenurile rezervate amenajărilor sportive ;

f). Pentru locuinţe procentul de ocuparea a terenului va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Sedii pentru culte, fundaţii , organizaţii , birouri	30	0,9	
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistice, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,6	
Construcţii pentru învăţământ	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil, respectiv 20 m^2 / elev
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Construcţii de sănătate	20	0,9	Suprafaţa minimă a terenului este de 5 m^2 / consultaţie
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,4	
Construcţii şi amenajări sportive	50	0,5	-

4.3.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.3.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.3.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona centrală a localităţii Filea de Sus se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor localitatea va fi racordată la sursa de de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă viitoare este de interes public , se va afla în aministraţia SC-COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.3.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona centrală a localităţii Filea de Sus este prevăzută în viitor cu reţea de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate . Reţeau de canalizare va fi racordată la staţia de epurare închisă din localitate şi asigură preluarea debitelor de ape menajere uzate produse în zona centarlă a localităţii Filea de Sus .

Pentru construcţiile ce nu sunt racordate la reţeaua de canalizare centrală se vor echipa cu fose septice vidajabile echipate cu separator de sunstanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.3.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona centrală a localităţii Filea de Sus sau de fosele septice individuale.

4.3.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona centrală a localităţii Filea de Sus este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila".

4.3.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Filea de Sus este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Filea de Sus are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.3.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Filea de Sus este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.3.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Filea de Sus nu este racordată la reţeaua naţională de gaz metan.

4.3.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.3.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Filea de Sus ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.3.1.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI IMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea

vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). La instituţiile publice se var asigura minimum 15 % spaţii verzi;

b). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

c). Construcţii comerciale - spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

d). Construcţii de cultură - spaţii verzi în proporţie de 10 - 20 % din suprafaţa terenului;

e). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

C. ÎMPREJMUIRI

l).In condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). împrejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansmblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3).Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei

4.3.1.4. SECŢIUNEA –III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.3.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9 iar cel minim de 0,3.

4.3.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii realizării anumitor tipuri de construcţii (centre comerciale , spaţii expoziţionale , mall – uri , etc.) , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia , valori mai mari decât cele stabilite prin actualui regulament.

4.3.2. ZONA DE LOCUINŢE - U.T.R "L".
SUPRAFAŢA 36,90 HA

4.3.2.1. GENNERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.3.2.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă: locuire şi anexe gospodăreşti. . Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.3.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt : comerţ, prestări servicii, alimentaţie publică, producţia agricolă şi creşterea animalelor.Prezentele prescripţii ale Regulamentului de Urbanism Local se aplică atât U.T.R. cu locuinţe actuale , cât şi U.T.R. cu locuinţe propuse. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism de Zonal (P.U.Z.) .

4.3.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZĂRI FUNCŢIONALE

4.3.2.2.1.**UTILIZĂRI PERMISE**

În zona cu funcţiunea de „Locuinţe de toate tipurile" este permisă amplasarea , în funcţie de destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

b). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole.

4.3.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise construirea cu condiţii a următoarelor utilităţi:

a). Construcţii rezidenţiale;

b). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice , construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

c). Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

d). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

e). Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate pe parcele independente sau în interiorul parcelei cu locuinţa , cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare;

f). Activităţi de cult constând din lăcaşe de cult şi construcţii anexă specifice activităţi de cult. Sunt admise amplasarea cimitirelor existente;

g). Construcţii de învăţământ la nivel de învăţământ preşcolar şi creşe;

h). Construcţii de agrement, la nivel de loc de joacă pentru copii, parcuri , scuaruri.

4.3.2.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzize amenajarea sau construirea în zona de locuinţe a următoarelor activităţi:

a). Construcţii administrative;

b). Locuinţe colective de tip bloc;

c). Construcţii financiar - bancare ;

d). Depozite ;

e). Extinderea cimitirelor existente, sau construirea de cimitre noi;

f). Construcţii de cultură;

g). Construcţii de învăţământ (altele decât grădiniţe şi creşe);

h). Construcţii de sănătate ;

i). Construcţii de turism.

4.3.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.3.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stradal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.3.2.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.3.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.3.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul

privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean , sau de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor , respectiv de 5,00 faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.), aprobat conform legii.

4.3.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean , de minimum 10,00 m , faţă de axul srăzilor şi de 5,00 m faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.3.2.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar straşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor privind asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirilor locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Unităţile cu capacitate mică de producţie , comercilă şi de prestări servicii, atelierele mecanice , tinichigerii şi atelierele de tâmplărie , etc. se amplasează în clădiri separate la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Pentru unităţile sus menţionate se asigură mijloace adecvate de limitare a nocivităţilor , astfel încât nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat

Obiectivele care , conform legislaţie de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.3.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterasle şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retrase de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea Construcţiilor după cum urmează :

a). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 50 m ;

b). În gospodăriile în care se cresc animale sau păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru animale şi păsări cu capacitatea mai mică de : 6 capete pentru cabaline şi taurine , 7 capete de porcine , păsări sub 51 de capete ;

c). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

d). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

e). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectesază pe platforme de colectare impermeabizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , realizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuiesc păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.3.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.3.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic..

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de cult - minimum 5 locuri de parcare;

c). Construcţii de învământ-3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;

e). Construcţii de locuinţe - 1 loc de parcare pentru 1 la 5 locuinţe unifamilale

4.3.2.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 24,00 m faţă de axul drumului judeţean) şi cu acordul prealabil al.D.A.D.P.P.. pentru construcţii de locuinţe amplasate la o distanţă mai mică de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.3.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.3.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilor delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,6.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistce, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,6	
Construcţii pentru învăţământul preşcolar şi creşe	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,40	

4.3.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite , înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.3.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.3.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de locuinţe a localităţii Filea de Sus se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. Pe viitor se prevede racordarea localităţii la sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională „Locuinţe” o parte din costrucţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.3.2.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona locuinţe a localităţii Filea de Sus va fi racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate racordată la viitoarea staţie de epurare prevăzută a se construii în localitate. Reţeau de canalizare asigură preluarea totală a debitelor de ape menajere uzate produse în zona de locuinţe a localităţii Filea de Sus.

Construcţiile vor fi echipate , până la reaslizarea reţelei de canalizare , cu fose septice vidajabile echipate cu separator de substanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.3.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de locuinţe a localităţii Filea de Sus sau de fosa septică individuală.

4.3.2.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de locuinţe a localităţii Filea de Sus este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a postruilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.3.2.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Filea de Sus este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Filea de Sus are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.3.2.3.10.6. C.A.T.V.

Localitatea Filea de Sus este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.3.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.3.2.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.3.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Filea de Sus , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.3.2.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurile protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

d). Construcţii de locuinţe : Spaţii verzi şi plantate de minimum 2 m^2 pentru fiecare locatar al locuinţei.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.3.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE TERENULUI

4.3.2.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,6 iar cel minim de 0,3.

4.3.2.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualui regulament.

4.3.3. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE - U.T.R „C” SUPRAFAŢA 2,53 HA

4.3.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.2.3.1.1.FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Localitatea este traversată de drumurul judeţean DJ 107R Cluj Napoca – Băişoara.

Funcţiunea dominantă pentru căile de comunicaţie rutiere : circulaţie carosabilă..

Zona căilor de comunicaţie cuprinde următoarea subzonă:Zona căilor de comunicaţii rutiere :

a). Căi de comunicaţii principale în lungime de 0,73 km;

a). Căi de comunicaţie secundară în lungime de 1,80 km.

4.3.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMETARE

Funcţiuni complementare : funcţiuni specializate anexă după cum urmează :

a). Circulaţie pietonală;

b). Echipare tehnico - edilitară:

c). Reclame, mobilier urban;

d). Fâşii plantate cu rol de protecţie

4.3.3.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

4.3.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

a). Reabilitarea şi modernizarea drumurilor şi străzilor;

b). Amenajarea trotuarelor şi a rigolelor de colectare a apelor pluvialae;

c). Amenajarea de parcări publice;

d). Plantaţii de fâşii verzi de protecţie;

e).Amenajări aferente drumurilor : racorduri între drumul principal şi drumurile laterale , lărgirea părţi carosabile a drumurilor, corectarea razelor de curbură , construirea pistelor pentru circulaţia bicicletelor, etc.

4.3.3.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

a). Lucrări aferente reţelelor tehnico - edilitare : reţele de apă şi canalizare ; reţele electrice şi pentru iluminatul stradal; reţele de telecomunicaţii, internet şi televiziune prin cablu;

b). Sunt admise intervenţii cu obiecte de mobilier urban, plantaţii , reclame, cu condiţia asigurării vizibilităţii în trafic şi a fluenţei traficului rutier, respective a asigura siguranţa participanţilor la trafic şi a pietonilor.

4.3.3.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei. Este interzisă obstrucţionarea traficului rutier în timpul realizării de lucrări la reţelele tehnico – edilitare amplasate în zona drumurilor publice.

4.3.3.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.3.3.3.1. CONDIŢII DE EXECUTARE A **LUCRĂRILOR**

Localitatea Filea de Sus este străbătută de drumul judeţean DJ107R Cluj Napoca – Băişoara .

Parametrii existenţi a drunurilor, amplasate în intravilanul localităţii Filea de Jos au următorii parametrii fucţionali:

a). Carosabil: Lăţimea drumului judeţen 6 m ;

b). Ampriza drumului: drumul comunal minim 9 m ;

c). Distanţa între gardurile locuinţelor perpedinculare pe axul drumului : minim 12 m la drumul judeţean .

Intravilanul localităţii Filea de Sus , pentru accesul la locuinţe , este străbătută de străzi şi uliţi având parametrii construiţi astfel:

a). Străzile cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 4 m şi 6 m, parţiial pavate;

b). Uliţele cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 3 m şi 4 m, în totalitate nepavate.

Pentru zonele din intravilan neechipate cu construcţii existente , se vor asigura distanţele perpendiculare pe accesele carosabile dintre gardurile construcţiilor amplasate pe două rânduri după cum urmează:

a). La drumul judeţean minimum 24 m ;

b). La străzi minimum 10 m din care partea carosabilă de 7 m .

3.3.3.3.2. CONDIŢIILE DE ACCES LA DRUMURILE CLASIFICATE

Regulile recomandate prin prezentul R.L.U. sunt următoarele:

a). Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

b). Orice acces la drumurile publice se face conform avizului de specialitate eliberat de autorităţile competente;

c). Accesul din străzile laterale se va face cu respectarea condiţiilor de fluenţă a circulaţiei pe drumul principal;

d). Intervenţiile cu obiecte de mobilier urban , plantaţii şi reclame vor avea în vedere respectarea condiţiilor de vizibilitate şi de fluenţă a traficului

4.3.3.3.3. STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.3.3.3.4. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.3.3.3.4.1. APĂ POTABILĂ

Echiparea de apă potabilă se amplasează îngropat în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean, respectiv , aceste reţele (cu excepţia) se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.3.3.3.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Reţelele de canalizare menajeră se amplasează în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean , respectiv , aceste reţele se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.3.3.3.4.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor fi captate şi drenate prin reţeaua de canalizare pentru apele uzate menajere.

4.3.3.3.4.4. REŢELE ELECTRICE

Reţelele electrice de 0,4 kV pentru alimentarea cu energie electrică a beneficiarilor sunt amplasate în zona de trotuare sau în zona de siguranţă pentru toate căile de acces rutiere.

4.3.3.3.4.5. REŢELE DE TELEFONIE

Reţelele de telefonie se amplasează îngropat în pământ în zona trotuarelor sau în zona de siguranţă a tuturor căilor de circulaţie rutiere.

4.3.3.3.4.6. C.A.T.V.

Reţelele de cabluri pentru transmiterea semnalului de televiziune prin cablu , internet şi telefonie mobilă se pozează ţn aceleaşi condiţii ca şi „Reţelele telefonice" ;

4.3.3.3.4.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.3.4. ZONA PENTRU SPAŢII VERZI , SPORT , AGREMENT, PROTECŢIE - U.T.R. - "SP"

SUPRAFAŢA 1,25 HA

4.3.4.1. SUBZONA DE AGREMENT – PARCURI

SUPRAFAŢA 1,25 HA

4.3.4.1.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.3.4.1.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă: amenajarea de spaţii verzi parcuri şi terenuri de joacă pentru copii.

4.3.4.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : unităţi de alimentaţie publică .

4.3.4.1.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.3.4.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Amenajări de spaţii verzi: parcuri şi teren de joacă pentru copii;

b). Servicii specifice funcţiunii;

c). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi completarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente.

4.3.4.1.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilităţi :

a). Amplasarea de chioşcuri , admisă numai pe bază de „Certificat de Urbanism";

b). Amplasarea de cişmele publice de apă şi W.C.- uri publice ;

c). Reţele de iluminat , alimentare cu apă potabilă şi canalizare.

4.3.4.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale , prestări servicii (altele decât cele aferente activităţii turistice);

b). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

c). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

d). Defrişări necontrolate;

e). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.3.4.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.3.4.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Folosirea parcelelor pentru agrement (parcuri) este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 500 m^2 ;

b). Lungimea minimă a parcelei : 50 m ;

c). Adâncimea parcelei : minimum 10 m.

Sunt considerate parcele admise pentru amenajarea de parcuri numai parcelele care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.3.4.1.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a parcelei este exclusă orientarea amplasării acesteia faţă de punctele cardinale

4.3.4.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.3.4.1.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 Anexa nr. 1 se vor evita amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri şi terenuri de joacă pentru copii) în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (zone industriale , artere pentru circulaţia traficului greu)

4.3.4.1.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri) sunt amplsate în zonele de protecţie a râurilor şi văilor delimitate ca domeniul public conform Legii nr. 107 / 1996 Legea Apelor art. 3 , art.4 şi art. 5.

4.3.4.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre. Streşina construcţiilor trebuie să asigure deversarea apelor provenite din precipitaţii pe propria proprietate.

b). Respectarea Ordinul nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii privind „Normele de igienă şi sănătate publică” pentru amplasarea în zonele de agrement – parcuri – a cişmelor de apă şi a W.C.-urilor publice.

4.3.4.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

Zonele de agrement – parcurile – vor fi mobilate după cum urmează :

a). Cu alei circulabile flancate de copaci plantaţi în imediata vecinătate a aleilor la distanţe de circa 3,00 m între aceştia , respectiv bănci , spaţii amenajate pentru picnic şi spaţii îngrădite pentru câinii de companie.

b). Chioşcuri de dulciuri , răcoritoare , ziare şi produse de tutun în costrucţii demontabile şi amplasate numai pe bază de „Certificat de Urbanism”.

c). Se vor amplasa , cu respectarea Ordinului nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii „Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei” cişmele publice de apă potabilă , W.C. – uri publice şi locuri de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

d). Cu reţele electrice , reţele de apă potabilă , instalaţii de canalizare (zonale sau locale) destinate asigurării confortului public şi evitarea factorilor de poluare a mediului;

e). Zonele delimitate de parc vor fi îngrădite.

4.3.4.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.3.4.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Se vor asigura obligatoriu accese carosabile cu lăţimea de 3,50 m pentru utilajele de întreţinere şi reparare a dotărilor din zona de agrement , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă .

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonaie , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor asigurându-se un loc de parcare la 30 de persoane.

4.3.4.1.3.6.2. DRUMURI

Autorizarea amenajării parcurilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice şi sunt respectate zonele de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.3.4.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.3.4.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Pentru zonele de recreere – parcuri - procentul maxim de ocuparea a terenului nu se normează.

4.3.4.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea construcţiilor amplasate în zonele de recreere – parcuri – este de un nivel cu respectarea următoarelor condiţii : .

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) .

4.3.4.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.3.4.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt – parcuri - a localităţii Filea de Sus în viitor se va aproviziona cu apă potabilă din sursa de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă potabilă va fi de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.3. 2.4.1.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Filea de Sus se va racorda la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere propusă. .

4.3.4.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement - parcuri a localităţii Filea de Sus.

4.3.2.4.1.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Filea de Sus se alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

4.3.4.12.3.10.5. TELEFONIE

Perimetrul localităţi Filea de Sus , în zona parcurilor , are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.3.4.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Filea de Sus este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.3.4.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.3.4.1.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

4.3.4.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Autorizarea executării construcţiilor (definitive sau demontabile) este admisă cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). Se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Filea de Sus , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.3.4.1.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru zona de agrement – parcuri – procentul de ocupare a terenurilor nu se normează.

4.3.5. ZONA PENTRU CONSTRUCŢII TEHNICO - EDILITARE - U.T.R. – „TE”

SUPRAFAŢA 0,76 ha .

4.3.5.l. GENERALITĂŢI -CARACTERUL ZONEI

4.2.5.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : posturi de transformare pentru alimentarea cu energie electrică , reţele pentru distribuţia apei potabile , energiei electrice , gazelor naturale , a semnalului pentru telecomunicaţii (telefonie fixă , internet , televiziune prin cablu), precum şi reţele pentru colectarea apelor uzate menajere şi pluviale.

4.3.5.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal, plantaţii de protecţie..

4.3.5.2. SECŢIUNEA – I – UTILITĂŢI FUNCŢIONALE

4.3.5.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

În această zonă sunt admise umătoarele utilităţi funcţionale :

a).Construirea, exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea sistemului de alimentare cu apă potabilă a localităţii (înmagazinare, distribuire);

b).Construirea , exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea reţelei de canalizare şi a staţiei de epurare;

c).Construire , întreţinerea, repararea şi extinderea reţelei de gaz metan ;

d).Construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea staţiilor de transformare , reţelelor electrice şi reţelelor de telecomunicaţii.

4.3.5.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii utilităţi privind :accese pietonale şi carosabile pentru construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea sistemelor de reţele de apă potabilă , canalizare , gaze naturale , reţele electrice şi de telecomunicaţii, rezervoare închise pentru apă potabilă , staţii de epurare şi posturi de transformare.

4.3.5.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei.

4.3.5.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORME A CONSTRUCŢIILOR

4.3.5.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.3.5.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform proiectelor tehnice de specialitate

4.3.5.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.3.5.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.3.5.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNA FAŢĂ DE ALTA PE ACEIAŞI PARCELĂ

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.3.5.3.6.CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.3.5.3.6.1. CONDIŢII DE ACCES

A). PARCĂRI

Parcările se stabilesc în afara domeniului public cu respectarea normei de un loc de parcare la 25 m^2 de suprafaţă ocupată de construcţie..

B). ACCESE

Se vor prevedea accese Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

4.3.5.3.6.2. DRUMURI

Se vor prevedea accese carosabile dimensionate conform normelor tehnice de specialitate , corelat cu destinaţia accesului;

4.3.5.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULEOR

Este permisă staţionarea următoarelor autovehicule :

a). Autovehiculelor de intervenţii ;

b). Autovehicule de transport muncitori şi materiale ;

c). Autovehicule speciale echipate cu aparatură specifică domeniului de lucru ;

d). Autovehicule destinate controlului , supravegherii şi verificării.

4.3.5.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare al terenului se stabileşte în conformitate cu normativele în vigoare şi a proiectelor tehnice de specialitate

4.3.5.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.3.5.3.9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.3.3.9.1. APĂ POTABILĂ

Se asigură din surse proprii (transportată cu cisterna) apa potabilă necesară la spălarea rezervoarelor închise pentru apă potabilă şi dezinfecţie.

4.3.5.3.9.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Sursa de energie electrică necesară pentru reparaţii , verificări şi intervenţii se asigură prin generatoare portabile de energie electrică acţionate cu combustibil lichid.

4.3.5.3.9.3. REŢELE DE TELEFONIE

Se asigură sistemul de telecomunicaţii prin reţeaua de telefonie mobilă.

4.3.5.3.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei.

4.3.5.3.11. SPAŢII VERZI , ZONE DE PROTECŢIE

A). SPAŢII VERZI

Pentru dotările tehnico - edilitare se vor prevedea plantaţii de protecţie conform normelor dar nu mai puţin de 20 % din suprafaţa totală a terenului destinat amplasării obiectivului.

C). ZONE DE PROTECŢIE

Conform O.M.S. nr. 119 / 2014 şi a H.G.R. nr.930 / 2005 sunt constituite următoarele zone de protecţie :

a). Se constituie zona de protecţie pentru staţii de epurare de tip modular (containerizate) pe un perimetru cu latura de l00,00 m ;

b). Pentru captările de apă potabilă care exploatează pânze acvifere freatice sau izvoare dimensiunile zonei de protecţie sanitară cu regim sever sunt de minimum 50,00 m în amonte de sursa de captare , 20,00 în aval de captare şi 20,00 m lateral , de o parte şi de alta a captării ;

b). Pentru rezervoarele de înmagazinare a apei potabile dimensionarea zonei de protecţie este de 20,00 m pe toate direcţiile rezervorului , fiind necesară asigurarea asccesului pentru evacuarea apelor de spălare, recoltarea de probe, dezinfectarea periodică.

Zonele de protecţie vor fi protejate împotriva poluării ca urmare a activităţior umane , economice şi sociale care produc următoarele riscuri : poluarea cu agenţi patogeni (bacterii , virusuri sau alte organisme vii) , poluare chiomică (substaţe fitofarmaceutice provenite din activităţile agricole şi silvice) , poluare chimică (provenită din activităţi industriale) , sau poluare termică (provenită din ape cu temperaturi ridicate evacuate din instalaţiile de răcire ale activităţilor industriale)..

4.3.5.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Posibilităţile maxime de utilizare a terenului se stabiles prin proiectele tehnice de specialitate.

4.3.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ "GC"
SUPRAFAŢA 0,90 HA

4.3.6.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.3.6.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : asigurarea serviciilor de gospodărie comunală, puncte provizorie de colectare a deşeurilor menajere uscate , precum şi înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone:

a). Pentru zona de gospodărie comunală subzonele :

-Cimitire "GCc" în suprafaţă de 0,85 ha;

-Puncte de colectare pentru deşeuri "GCd" cu suprafaţa de 0,05 ha.

4.3.6.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Preluarea şi transportul deşeurilor menajere uscate platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal.

4.3.6.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.3.6.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

Activităţi de cult —capelă;

Accese pietonale şi carosabile;

Containere pentru punctele provizorii (tranzit) de colectare a deşeurilor menajere ;

Colectarea şi transportarea deşeurilor menajere.

4.3.6.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise următoarele utilităţi:

a). Construirea unei capele în cimitirul cu indicativul „GCc-1";

b). Amenajarea punctelor de colectare pentru deşeuri , inclusiv împrejmuiri , indicativ „GCd-l" la „GCd-5".

4.3.6.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei

4.3.6.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.3.6.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea cimitirelor este permisă dacă frontul stradal este de minimum 8 m şi adâncimea parcelei este mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei . Suprafaţa minimă a parcelei va fi de 0.50 ha.

4.3.6.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru parcelele din cimitire , conform tradiţiei bisericeşti , mormintele vor fi amplasate cu faţa către răsărit.

4.3.6.3.3. AMPLASATRA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcţiilor specifice activităţii faţă de aliniament vor respecta distanţa minimă de 24,00 m. faţă de axul drumului judeţean , distanţa minimă şi de 10,00 m faţă de axul străzilor.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 zonele ocupate de cimitire vor avea în dotare următoarele:

a). Instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b). W.C. - uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c). Colectarea apelor uzate prin reţele de canalizare;

4.3.6.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Codul Civil aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 impune distanţa de 0,6 m a amplasării construcţiilor faţă de limita de hotar la toate tipurile de construcţii şi distanţa de 2,00 m faţă de limita de hotar la amplasarea construcţiilor care au (spre limita de hotar) faţade cu goluri.

Conform O.M.S. nr.119/2014 se vor respecta următoarele regului:

a). Punctele de colectare selectivă a deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa minimă de 10 m faţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermiabilizate şi având asigurată panta de scurgere.;

b). Nivelul de zgomot pe timpul zilei să nu depăşască 55 dB şi curba de zgomot Cz50, iar pe timpul nopţii nivelul de zgomot maxim admis este de 45 dB şi o curbă de zgomot Cz40.

4.3.6.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Pentru cimitire capela va fi amplastă în aproprierea aleei principale.

4.3.6.3.6. CONDIŢII DE ACCES LA DRUMURI

A). PARCAJE

Pentru cimitirele ce nu sunt în conservare se vor prevedea minimum cinci locuri de parcare.

B). ACCESE

Pentru accesul la cimitir, punctul de colectare deşeuri menajere uscate se vor prevedea următoarele accese:

a). Accese carosabile dimensionate conform normelor corelat cu destinaţia accesului;

b). Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţia în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

C). DRUMURI

Se vor asigura drumuri de legătură între drumul comunal sau străzi şi cimitire sau punctele de colectare a deşeutilor menajere uscate , (funcţie de poziţia de amplasare a acestora) , pentru asigurarea fluenţei în desfăşurarea activităţilor specifice.

4.3.6.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze se vor amplasa în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.3.6.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare al terenului , în conformitate cu normativele în vigoare , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

4.3.6.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

La construcţiile din cimitire înăţimea construcţiilor va fi de maximum un nivel de la suprafaţa terenului.

4.3.6.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.3.6.3.10.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor amenaja cişmele de apă potabilă accesibile publicului.

Administratorul cimitirelor au obligaţia de a menţine în perfecă stare de funcţionare şi curăţenie a grupurilor sanitare , avand obligaţia de a repara , controla şi de a asigura materialele necesare igienei personale.

4.3.6.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor asigura racordarea la instalaţia de canalizare a localităţii a cişmelelor de apă publice şi a W.C.-urilor.

4.3.6.3.10.3. REŢELE ELECTRICE

Pentru zona ocupată de cimitire se va asigura iluminatul public la intrările în cimitir.

4.3.6.3.10.4. SALUBRITATE

În cimitire se vor amplasa containere pentru colectarea deşeurilor menajere uscate.

4.3.6.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravine funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local, cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii durabile , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de tablă zincată ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona .

4.3.6.3.12. SPAŢII VERZII , ÎMPREJMUIRI

B). SPAŢH VERZI

Pentru zona cimitirului se vor prevedea spaţii verzi în proporţie de 10 -15 % din suprafaţa cimitirului.

C).ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi :

a). Pentru cimitire : de tip opac, asigurînd protecţia vizuală şi având înălţimea de 2 m :

b). Pentru punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate parţial de tip opac (până la înălţimea de 1 m) şi parţial de tip transparent (între înălţimea de 1,00 m şi 2,00 m).

Aspectul împrejmuirilor, pentru ambele categorii, se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

4.3.6.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢILE MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

4.3.6.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefientul maxim de utilzare a terenului (C.U.T.) pentru cimitire este de 0,85.

4.3.6.3.2. CONDIŢIILE DE DEPĂŞIRE A COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.3.7. ZONA DE TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – „AP" SUPRAFAŢA 0,20 HA

4.3.7.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.3.7.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţia dominantă este asigurarea curgerii libere a apelor provenite din izvoare, precipitaţii, scurgerii de pe versanţi, topirii zăpezilor, etc.

Suprafaţa ocupată de apele curgătoare pe teritoriul localităţii Filea de Sus este de 0,20 ha.

4.3.7.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : protecţia malurilor, a albiilor sau cuvelor acestora, protecţia împotriva oricărei forme de poluare , refacerea calităţii apelor de suprafaţă , protejarea şi conservarea ecosistemelor acvatice , valorificarea complexă a apelor , apărarea împotriva inundaţiilor, satisfacerea cerinţelor de apă pentru agricultură , industrie , turism şi agrement

4.3.7.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.3.7.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

In zona funţională delimitată de apele curgătoare sunt permise următoarele utilizări:

a).Lucrări de întreţinere şi curăţire a albiilor râurilor şi pâraielor efectuate de Regia Autonomă „Apele Române";

b). Construire de baraje şi a digurilor de protecţie a malurilor efectuate de unităţi agreate de Regia Naţională „Apele Române";

c). Folosirea liberă, cu respectarea normelor sanitatre şi de protecţie a calităţii apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat şi alte treburi gospodăreşti , folosind instalaţii de capacitate mică de până la 0,2 litri / secundă , destinate exclusiv satisfacerii necesităţilor gospodăriilor proprii.

4.3.7.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise constuirea cu condiţia obţinerii avizului de autorizare de la Regia Naţională a „Apelor Române" a următoarelor utilităţi:

a). Construirea de poduri sau pasarele peste râuri cu condiţia evitării ştrangulării albiei majore a râurilor şi pâraielor;

b). Amenajarea spaţiilor de agrement pe malurile apelor în zona de protecţie a acestora de 15 m în zona cursurilor de apă cu lăţimea de maximum 50 m ;

c) . Exploatarea agregatelor din albia râurilor , devierea cursurilor de apă , captarea apei din albie în scopuri industriale , orice alte activităţi ce afectează albia râurilor şi a văilor este permisă numai cu acordul în scris al Companiei Naţionale „Apele Române" Bazinul apelor Mureş.

4.3.7.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zonele de protecţie a albiei râurilor şi pâraielor a următoarele utilităţi:

a). Construirea de ansambluri de locuinţe;

b). Amplasarea de obiective economice;

c). În scopul protecţiei calităţii apei este interzisă realizarea de lucrări noi de alimentare cu apă potabilă sau industrială fără extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a staţiilor de epurare;

d). Depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanţe periculoase

S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J – N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL – IV.4

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE
DIN INTRAVILAN LOCALITATEA PĂDURENI

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

CAP. IV -PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

Localitatea Pădureni

4.4.1.Zona de instituţii şi servicii

4.4.2. Zona de locuinţe

4.4.3. Zona căi de comunicţii şi transport

4.4.4 Zona spaţii verzi , amenajări , perdele de protecţie , sport şi agrement

4.4.5. Zona construcţii tehnico – edilitare

4.4.6. Zona gospodărie comunală

4.4.7. Zona terenuri afalte permanent sub ape

4.4. LOCALITATEA PĂDURENI

4.4.1. ZONA PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII - U.T.R -IS SUPRAFAŢA 1, 26 HA

4.4.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.4.1.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Zona pentru instituţii şi servicii cuprinde centrul de greutate al localităţii, fiind concentrate, în această zonă , dotările de interes public , respectiv : biserica , şcoala , grădiniţa , căminul cultural, etc.

Suprafaţa ocupată de zona pentru instituţii şi servicii este de 1,26 ha, este situată în trupul principal **"T1"** şi este constituită din subzona centrală propriuzisă (în suprafaţă de 0,43 ha), subzona de locuinţe (în suprafaţă de 0,83 ha)..

Funcţiunile zonei pentru instituţii şi servicii sunt:

a). Funcţiunea predominantă - dotări de interes public şi anume :

a.1). Funcţiuni administrative : sedii administrative , sedii pentru culte , fundaţii , organizaţii , sedii de birouri ;

a.2). Funcţiuni culturale : cămine culturale , aşezăminte culturale ;

a.3). Funcţiuni pentru educaţie : învăţământ preşcolar , primar ;

a.4). Funcţiuni sanitare : cabinet medical , farmacii ;

a.5). Funcţiuni sportive : terenuri pentru activităţi sportive şcolare de dimensiuni reduse (baschet , hanball , volei) , săli pentru sport şcolare .

4.4.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt :

a). Locuire şi anexe gospodăreşti. În zona cu funcţiunea complementară de locuire şi anexe gospodăreşti este permisă amplasarea , corelat cu destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a.1). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

a..2). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete ; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole ;

a.3). Locuri de joacă pentru copii ;

a.4). Parcuri , scuaruri ;

a.5). Moteluri , vile .

4.4.1.2. SECŢIUNEA – I - UTILIZĂRII FUNCŢIONALE

4.4.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări de amplasament:

a.). Construcţii administrative : sediu pentru culte , fundaţii , organizaţii ; sedii de birouri ;

b).Construcţii de cultură : cămine culturale , aşezăminte cu atribuţii culturale , etc. ;

d).Construcţii de învăţământ : preşcolar , primar;

e).Construcţii de sănătate : cabinet medical , farmacii ;

f). Locuinţe şi funcţiuni complementare ;

g). Anexe gospodăreşti, inclusiv adăposturi pentru animale de mică capacitate;

h). Funcţiuni specifice sau complementare zonei centrale : spaţii verzi , scuaruri , parcaje, reclame ,etc;

i). Îmbunătăţirea la nivelul aspectului exterior a frontului existent construit;

j). Plantaţii de protecţie şi amenajări necesare drumului;

k). Plantaţii de protecţie pe malurile apelor

4.4.1.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Utilităţile admise cu condiţii, în zona pentru instituţii şi servicii, sunt :

a.). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

b.).Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse

industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

c.) Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurat, amplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

d.).Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate în interiorul parcelei cu locuinţa ,cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare.

4.4.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zona centrală a următoarelor utilităţi:

a).Orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală;

b).Cămine pentru bătrâni , asistenţă de specialitate (boli cronice , hantdicapaţi , recuperare funcţională , centre psihatrice) ;

c). Mânăstiri , schituri , cimitire noi ;

d). Autoservice ;

e). Activităţi productive poluante , cu risc tehnologic sau generatoare de trafic intens sau transport greu;

f). Unităţi de producţie industrială sau agricolă;

g). Activităţi agro-zootehnice; adăposturi pentru animale de capacitate mare;

h). Depozite en - gross , depozite de materiale refolosibile , platforme pentru depozitarea deşeurilor menajere;

i).Activităţi de producţie cu spaţii deschise vizibile;

j). Autobaze şi staţii de întreţinere auto;

k).Activităţi care produc poluare sonoră;

l). Deschideri de cariere , balastiere, gropi de împrumut, etc., activităţi care conduc la degradarea terenului şi a peisajului;

m). Construcţii provizorii de orice fel care pot afecta suprafaţa domeniului public ;

n). Locuinţe colective de tip bloc.

4.4.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.4.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.4.1.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel:

a). Construcţii pentru învăţământ: orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud - est, sau sud-vest, iar orientarea bibliotecilor, sălilor de lectură şi laboratoarelor către nord;

b). Orientarea construcţiilor destinate instituţiilor publice şi comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

d). Amplasarea construcţiilor pentru sănătate vor avea aleasă orientarea pentru a se asigura : amplasarea saloanelor şi a rezervelor cu orientarea spre sud , sud - est, sau sud - vest, orientarea laboratoarelor şi spaţiilor tehnice spre nord , orientarea cabinetelor medicale spre sud sau sud — est;

e). La construcţiile pentru locuinţe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre

nord.

4.4.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE ALINIAMENT

4.4.1.3.3.1. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal sau de minimum 10,00 m faţă de axa străzilor , respectiv 5,00 m faţă de axa aleilor carosabile proprii;

d). Execepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.4.1.3.3.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR RETRASE DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor retrase de la aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" sau autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal sau de minimum 10,00 m faţă de axul străzii , respectiv 5,00 m faţă de axul aleie carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.1.4.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 10m ;

b.3). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.4). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.5). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Tehnologiile aplicate în zona industrială vor asigura, pentru fiecare obiectiv induatial , ca nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat.

Obiectivele care , conform legislaţiei de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.4.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.4.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.4.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic.

B). ACCESE PIETONALE

Toate construcţiile şi amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizare şi caracterul deplasării, cu scopul de a asigura deplasarea pietonală în condiţii de confort şi siguranţă.

Se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

C). PARCAJE

Pentru construcţiile care prin destinaţie necesită spaţii de parcare autorizarea executării acestora se face numai dacă se pot realiza spaţii pentru parcare în afara domeniului public şi cu respectarea normativului P 132 / 1993 , respectiv a H.G.R. nr. 525 / 1996 anexa 5.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat, conform prevederilor, după cum urmează:

a). Pentru construcţii administrative : un loc de parcare la 10-40 salariaţi şi parcaje suplimentare într-o pondere de 30%;

b). Pentru construcţii comerciale: un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată;

c). pentru construcţii de învăţământ: 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii şi amenajări sportive : un loc de parcare la 30 persoane ;

e). Construcţii şi amenajări de agrement: un loc de parcare la 10 - 30 persoane ;

f). Construcţii de cult minimum 5 locuri de parcare;

g). Construcţii turistice 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

4.4.1.3.6.2 DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.4.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul pubic.

4.4.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate prin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculeat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,9.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de

copii , construcţii de agement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

In zona centrală se vor respecta următoarele niveluri maxime de ocupare a terenului:

a). 30 % pentru instituţiile publice ;

b) .30% pentru parcelele destinate construcţiei de locuinţe;

c). 25 % pentru dotările şcolare;

d). 20 % pentru parcelele rezervate pentru dispensar medical împreună cu locuinţa pentru medici;

e). 50 % pentru terenurile rezervate amenajărilor sportive ;

f). Pentru locuinţe procentul de ocuparea a terenului va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Sedii pentru culte, fundaţii , organizaţii , birouri	30	0,9	
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistice, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,9	
Construcţii pentru învăţământ	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil, respectiv 20 m^2 / elev
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Construcţii de sănătate	20	0,9	Suprafaţa minimă a terenului este de 5 m^2 / consultaţie
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,4	
Construcţii şi amenajări sportive	50	0,5	-

4.4.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.4.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.4.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona centrală a localităţii Pădureni se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor localitatea va fi racordată la sursa de de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă viitoare este de interes public , se va afla în aministraţia SC-COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.4.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona centrală a localităţii Pădureni este prevăzută în viitor cu reţea de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate . Reţeau de canalizare va fi racordată la staţia de epurare închisă din localitate şi asigură preluarea debitelor de ape menajere uzate produse în zona centarlă a localităţii Pădureni .

Pentru construcţiile ce nu sunt racordate la reţeaua de canalizare centrală se vor echipa cu fose septice vidajabile echipate cu separator de sunstanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.4.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona centrală a localităţii Pădureni sau de fosele septice individuale.

4.4.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona centrală a localităţii Pădureni este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila".

4.4.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Pădureni este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Pădureni are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.4.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Pădureni este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.4.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Pădureni nu este racordată la reţeaua naţională de gaz metan.

4.4.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.4.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Pădureni ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.4.1.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI IMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea

vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). La instituţiile publice se var asigura minimum 15 % spaţii verzi;

b). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

c). Construcţii comerciale - spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

d). Construcţii de cultură - spaţii verzi în proporţie de 10 - 20 % din suprafaţa terenului;

e). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

C. ÎMPREJMUIRI

l).In condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). împrejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansmblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3).Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei

4.4.1.4. SECŢIUNEA –III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.4.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9 iar cel minim de 0,3.

4.4.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii realizării anumitor tipuri de construcţii (centre comerciale , spaţii expoziţionale , mall – uri , etc.) , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia , valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.4.2. ZONA DE LOCUINŢE - U.T.R "L".
SUPRAFAŢA 27,33 HA

4.4.2.1. GENNERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.4.2.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă: locuire şi anexe gospodăreşti. . Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.4.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt : comerţ, prestări servicii, alimentaţie publică, producţia agricolă şi creşterea animalelor.Prezentele prescripţii ale Regulamentului de Urbanism Local se aplică atât U.T.R. cu locuinţe actuale , cât şi U.T.R. cu locuinţe propuse. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism de Zonal (P.U.Z.) .

4.4.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZĂRI FUNCŢIONALE

4.4.2.2.1.**UTILIZĂRI PERMISE**

În zona cu funcţiunea de „Locuinţe de toate tipurile" este permisă amplasarea , în funcţie de destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

b). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole.

4.4.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise construirea cu condiţii a următoarelor utilităţi:

a). Construcţii rezidenţiale;

b). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice , construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

c). Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

d). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

e). Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate pe parcele independente sau în interiorul parcelei cu locuinţa , cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare;

f). Activităţi de cult constând din lăcaşe de cult şi construcţii anexă specifice activităţi de cult. Sunt admise amplasarea cimitirelor existente;

g). Construcţii de învăţământ la nivel de învăţământ preşcolar şi creşe;

h). Construcţii de agrement, la nivel de loc de joacă pentru copii, parcuri , scuaruri.

4.4.2.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzize amenajarea sau construirea în zona de locuinţe a următoarelor activităţi:

a). Construcţii administrative;

b). Locuinţe colective de tip bloc;

c). Construcţii financiar - bancare ;

d). Depozite ;

e). Extinderea cimitirelor existente, sau construirea de cimitre noi;

f). Construcţii de cultură;

g). Construcţii de învăţământ (altele decât grădiniţe şi creşe);

h). Construcţii de sănătate ;

i). Construcţii de turism.

4.4.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.4.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stradal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.4.2.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.4.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.4.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul

privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal , la o distanţă de minimum 10,00 m faţă de axul străzilor , respectiv la o distanţă de 5,00 faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.), aprobat conform legii.

4.4.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal , de minimum 10,00 m faţă de axul srăzilor şi de 5,00 m faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.4.2.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar straşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor privind asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirilor locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Unităţile cu capacitate mică de producţie , comercile şi de prestări servicii, atelierele mecanice , tinichigerii şi atelierele de tâmplărie , etc. se amplasează în clădiri separate la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Pentru unităţile sus menţionate se asigură mijloace adecvate de limitare a nocivităţilor , astfel încât nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat

Obiectivele care , conform legislaţie de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.4.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterasle şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retrase de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea Construcţiilor după cum urmează :

a). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 50 m ;

b). În gospodăriile în care se cresc animale sau păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru animale şi păsări cu capacitatea mai mică de : 6 capete pentru cabaline şi taurine , 7 capete de porcine , păsări sub 51 de capete ;

c). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

d). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

e). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectesază pe platforme de colectare impermeabizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , relizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuiesc păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.4.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.4.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic..

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de cult - minimum 5 locuri de parcare;

c). Construcţii de învământ-3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;

e). Construcţii de locuinţe - 1 loc de parcare pentru 1 la 5 locuinţe unifamilale

4.4.2.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 20,00 m faţă de axul drumului comunal)..

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.4.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.4.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilor delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,6. Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistce, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,6	
Construcţii pentru învăţământul preşcolar şi creşe	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,40	

4.4.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite , înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.4.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.4.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de locuinţe a localităţii Pădureni se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. Pe viitor se prevede racordarea localităţii la sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională „Locuinţe” o parte din construcţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.4.2.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona locuinţe a localităţii Pădureni va fi racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate racordată la viitoarea staţie de epurare prevăzută a se construii în localitate. Reţeau de canalizare asigură preluarea totală a debitelor de ape menajere uzate produse în zona de locuinţe a localităţii Pădureni.

Construcţiile vor fi echipate , până la reaslizarea reţelei de canalizare , cu fose septice vidajabile echipate cu separator de substanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.4.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor sunt preluate de către reţeaua de canalizare existentă în zona de locuinţe a localităţii Pădureni sau de fosa septică individuală.

4.4.2.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de locuinţe a localităţii Pădureni este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.4.2.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Pădureni este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Pădureni are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.4.2.3.10.6. C.A.T.V.

Localitatea Pădureni este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.4.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.4.2.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.4.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Pădureni , fiind exclusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.4.2.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurile protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

d). Construcţii de locuinţe : Spaţii verzi şi plantate de minimum 2 m^2 pentru fiecare locatar al locuinţei.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.4.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.4.2.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,6 iar cel minim de 0,3.

4.4.2.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualui regulament.

4.4.3. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE - U.T.R „C” SUPRAFAŢA 1,80 HA

4.4.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.4.3.1.1.FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Localitatea este traversată de drumurul comunal DC 90 drumul judeţean DJ107l - Pădureni..

Funcţiunea dominantă pentru căile de comunicaţie rutiere : circulaţie carosabilă..

Zona căilor de comunicaţie cuprinde următoarea subzonă:Zona căilor de comunicaţii rutiere :

a). Căi de comunicaţii principale în lungime de 0,43 km;

a). Căi de comunicaţie secundară în lungime de 1,37 km.

4.4.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMETARE

Funcţiuni complementare : funcţiuni specializate anexă după cum urmează :

a). Circulaţie pietonală;

b). Echipare tehnico - edilitară:

c). Reclame, mobilier urban;

d). Fâşii plantate cu rol de protecţie

4.4.3.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

4.4.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

a). Reabilitarea şi modernizarea drumurilor şi străzilor;

b). Amenajarea trotuarelor şi a rigolelor de colectare a apelor pluvialae;

c). Amenajarea de parcări publice;

d). Plantaţii de fâşii verzi de protecţie;

e).Amenajări aferente drumurilor : racorduri între drumul principal şi drumurile laterale , lărgirea părţi carosabile a drumurilor, corectarea razelor de curbură , construirea pistelor pentru circulaţia bicicletelor, etc.

4.4.3.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

a). Lucrări aferente reţelelor tehnico - edilitare : reţele de apă şi canalizare ; reţele electrice şi pentru iluminatul stradal; reţele de telecomunicaţii, internet şi televiziune prin cablu;

b). Sunt admise intervenţii cu obiecte de mobilier urban, plantaţii , reclame, cu condiţia asigurării vizibilităţii în trafic şi a fluenţei traficului rutier, respective a asigura siguranţa participanţilor la trafic şi a pietonilor.

4.4.3.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei. Este interzisă obstrucţionarea traficului rutier în timpul realizării de lucrări la reţelele tehnico – edilitare amplasate în zona drumurilor publice.

4.4.3.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.4.3.3.1. CONDIŢII DE EXECUTARE A LUCRĂRILOR

Localitatea Pădureni este străbătută de drumul comunal DC90 Drmul judeţean DJ107L - Pădureni .

Parametrii existenţi a drunurilor, amplasate în intravilanul localităţii Pădureni au următorii parametrii fucţionali:

a). Carosabil: Lăţimea drumului comunal 5 m ;

b). Ampriza drumului: drumul comunal minim 8 m ;

c). Distanţa între gardurile locuinţelor perpedinculare pe axul drumului : minim 10 m la drumul comunal .

Intravilanul localităţii Pădureni , pentru accesul la locuinţe , este străbătută de străzi şi uliţi având parametrii construiţi astfel:

a). Străzile cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 4 m şi 6 m, parţial pavate;

b). Uliţele cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 3 m şi 4 m, în totalitate nepavate.

Pentru zonele din intravilan neechipate cu construcţii existente , se vor asigura distanţele perpendiculare pe accesele carosabile dintre gardurile construcţiilor amplasate pe două rânduri după cum urmează:

a). La drumul comunal minimum 20 m faţă de sxul drumului;

b). La străzi minimum 10 m faţă de axul străzii din care partea carosabilă de 7 m .

3.4.3.3.2. CONDIŢIILE DE ACCES LA DRUMURILE CLASIFICATE

Regulile recomandate prin prezentul R.L.U. sunt următoarele:

a). Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

b). Orice acces la drumurile publice se face conform avizului de specialitate eliberat de autorităţile competente;

c). Accesul din străzile laterale se va face cu respectarea condiţiilor de fluenţă a circulaţiei pe drumul principal;

d). Intervenţiile cu obiecte de mobilier urban , plantaţii şi reclame vor avea în vedere respectarea condiţiilor de vizibilitate şi de fluenţă a traficului

4.4.3.3.3. STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.4.3.3.4. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.4.3.3.4.1. APĂ POTABILĂ

Echiparea de apă potabilă se amplasează îngropat în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean, respectiv , aceste reţele (cu excepţia) se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.4.3.3.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Reţelele de canalizare menajeră se amplasează în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean , respectiv , aceste reţele se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de

specialitate.

4.4.3.3.4.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor fi captate şi drenate prin reţeaua de canalizare pentru apele uzate menajere.

4.4.3.3.4.4. REŢELE ELECTRICE

Reţelele electrice de 0,4 kV pentru alimentarea cu energie electrică a beneficiarilor sunt amplasate în zona de trotuare sau în zona de siguranţă pentru toate căile de acces rutiere.

4.4.3.3.4.5. REŢELE DE TELEFONIE

Reţelele de telefonie se amplasează îngropat în pământ în zona trotuarelor sau în zona de siguranţă a tuturor căilor de circulaţie rutiere.

4.4.3.3.4.6. C.A.T.V.

Reţelele de cabluri pentru transmiterea semnalului de televiziune prin cablu , internet şi telefonie mobilă se pozează ţn aceleaşi condiţii ca şi „Reţelele telefonice" ;

4.4.3.3.4.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.4.4. ZONA PENTRU SPAŢII VERZI , SPORT , AGREMENT, PROTECŢIE - U.T.R. - "SP"

SUPRAFAŢA 0,95 HA

4.4.4.1. SUBZONA DE AGREMENT – PARCURI

SUPRAFAŢA 0,95HA

4.4.4.1.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.4.4.1.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă: amenajarea de spaţii verzi parcuri şi terenuri de joacă pentru copii.

4.4.4.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : unităţi de alimentaţie publică .

4.4.4.1.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.4.4.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Amenajări de spaţii verzi: parcuri şi teren de joacă pentru copii;

b). Servicii specifice funcţiunii;

c). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi completarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente.

4.4.4.1.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilităţi :

a). Amplasarea de chioşcuri , admisă numai pe bază de „Certificat de Urbanism";

b). Amplasarea de cişmele publice de apă şi W.C.- uri publice ;

c). Reţele de iluminat , alimentare cu apă potabilă şi canalizare.

4.4.4.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale , prestări servicii (altele decât cele aferente activităţii turistice);

b). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

c). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

d). Defrişări necontrolate;

e). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.4.4.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.4.4.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Folosirea parcelelor pentru agrement (parcuri) este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 500 m^2 ;

b). Lungimea minimă a parcelei : 50 m ;

c). Adâncimea parcelei : minimum 10 m.

Sunt considerate parcele admise pentru amenajarea de parcuri numai parcelele care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.4.4.1.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a parcelei este exclusă orientarea amplasării acesteia faţă de punctele cardinale

4.4.4.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.4.4.1.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 Anexa nr. 1 se vor evita amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri şi terenuri de joacă pentru copii) în vecinătatea srselor de zgomote puternice şi de vibraţii (zone industriale , artere pentru circulaţia traficului greu)

4.4.4.1.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri) sunt amplsate în zonele de protecţie a râurilor şi văilor delimitate ca domeniul public conform Legii nr. 107 / 1996 Legea Apelor art. 3 , art.4 şi art. 5.

4.4.4.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre. Streşina construcţiilor trebuie să asigure deversarea apelor provenite din precipitaţii pe propria proprietate.

b). Respectarea Ordinul nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii privind „Normele de igienă şi sănătate publică” pentru amplasarea în zonele de agrement – parcuri – a cişmelor de apă şi a W.C.-urilor publice.

4.4.4.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

Zonele de agrement – parcurile – vor fi mobilate după cum urmează :

a). Cu alei circulabile flancate de copaci plantaţi în imediata vecinătate a aleilor la distanţe de circa 3,00 m între aceştia , respectiv bănci , spaţii amenajate pentru picnic şi spaţii îngrădite pentru câinii de companie.

b). Chioşcuri de dulciuri , răcoritoare , ziare şi produse de tutun în costrucţii demontabile şi amplasate numai pe bază de „Certificat de Urbanism”.

c). Se vor amplasa , cu respectarea Ordinului nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii „Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei” cişmele publice de apă potabilă , W.C. – uri publice şi locuri de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

d). Cu reţele electrice , reţele de apă potabilă , instalaţii de canalizare (zonale sau locale) destinate asigurării confortului public şi evitarea factorilor de poluare a mediului;

e). Zonele delimitate de parc vor fi îngrădite.

4.4.4.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.4.4.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Se vor asigura obligatoriu accese carosabile cu lăţimea de 3,50 m pentru utilajele de întreţinere şi reparare a dotărilor din zona de agrement , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă .

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonaie , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor asigurându-se un loc de patcare la 30 de persoane.

4.4.4.1.3.6.2. DRUMURI

Autorizarea amenajării parcurilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice şi sunt respectate zonele de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.4.4.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.4.4.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Pentru zonele de recreere – parcuri - procentul maxim de ocuparea a terenului nu se normează.

4.4.4.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea construcţiilor amplasate în zonele de recreere – parcuri – este de un nivel cu respectarea următoarelor condiţii : .

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) .

4.4.4.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.4.4.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt – parcuri - a localităţii Pădureni în viitor se va aproviziona cu apă potabilă din sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă va fi de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de

fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.4.4.1.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Pădureni se va racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere propusă. .

4.4.4.1.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement - parcuri a localităţii Pădureni.

4.4.4.1.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Pădureni se alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

4.4.4.1.10.5. TELEFONIE

Perimetrul localităţi Pădureni , în zona parcurilor , are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.4.4.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Pădureni este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.4.4.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.4.4.1.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

4.4.4.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Autorizarea executării construcţiilor (definitive sau demontabile) este admisă cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). Se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Pădureni , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona , fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.4.4.1.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE TERENULUI

Pentru zona de agrement – parcuri – procentul de ocupare a terenurilor nu se normează.

4.4.5. ZONA PENTRU CONSTRUCŢII TEHNICO - EDILITARE - U.T.R. – „TE”

SUPRAFAŢA 0,20 ha .

4.4.5.l. GENERALITĂŢI -CARACTERUL ZONEI

4.4.5.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : posturi de transformare pentru alimentarea cu energie electrică , reţele pentru distribuţia apei potabile , energiei electrice , gazelor naturale , a semnalului pentru telecomunicaţii (telefonie fixă , internet , televiziune prin cablu), precum şi reţele pentru colectarea apelor uzate menajere şi pluviale.

4.4.5.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal, plantaţii de protecţie..

4.4.5.2. SECŢIUNEA – I – UTILITĂŢI FUNCŢIONALE

4.4.5.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

În această zonă sunt admise umătoarele utilităţi funcţionale :

a).Construirea, exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea sistemului de alimentare cu apă potabilă a localităţii (înmagazinare, distribuire);

b).Construirea , exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea reţelei de canalizare şi a staţiei de epurare;

c).Construire , întreţinerea, repararea şi extinderea reţelei de gaz metan ;

d).Construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea staţiilor de transformare , reţelelor electrice şi reţelelor de telecomunicaţii.

4..5.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii utilităţi privind :accese pietonale şi carosabile pentru construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea sistemelor de reţele de apă potabilă , canalizare , gaze naturale , reţele electrice şi de telecomunicaţii, rezervoare închise pentru apă potabilă , staţii de epurare şi posturi de transformare.

4.4.5.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei.

4.4.5.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORME A CONSTRUCŢIILOR

4.4.5.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.4.5.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform proiectelor tehnice de specialitate

4.4.5.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.4.5.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.4.5.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNA FAŢĂ DE ALTA PE ACEIAŞI PARCELĂ

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.4.5.3.6.CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.4.5.3.6.1. CONDIŢII DE ACCES

A). PARCĂRI

Parcările se stabilesc în afara domeniului public cu respectarea normei de un loc de parcare la 25 m^2 de suprafaţă ocupată de construcţie..

B). ACCESE

Se vor prevedea accese Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

4.4.5.3.6.2. DRUMURI

Se vor prevedea accese carosabile dimensionate conform normelor tehnice de specialitate , corelat cu destinaţia accesului;

4.4.5.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULEOR

Este permisă staţionarea următoarelor autovehicule :

a). Autovehiculelor de intervenţii ;

b). Autovehicule de transport muncitori şi materiale ;

c). Autovehicule speciale echipate cu aparatură specifică domeniului de lucru ;

d). Autovehicule destinate controlului , supravegherii şi verificării.

4.4.5.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare al terenului se stabileşte în conformitate cu normativele în vigoare şi a proiectelor tehnice de specialitate

4.4.5.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.4.5.3.9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.4..3.9.1. APĂ POTABILĂ

Se asigură din surse proprii (transportată cu cisterna) apa potabilă necesară la spălarea rezervoarelor închise pentru apă potabilă şi dezinfecţie.

4.4.5.3.9.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Sursa de energie electrică necesară pentru reparaţii , verificări şi intervenţii se asigură prin generatoare portabile de energie electrică acţionate cu combustibil lichid.

4.4.5.3.9.3. REŢELE DE TELEFONIE

Se asigură sistemul de telecomunicaţii prin reţeaua de telefonie mobilă.

4.4.5.3.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei.

4.4.5.3.11. SPAŢII VERZI , ZONE DE PROTECŢIE

A). SPAŢII VERZI

Pentru dotările tehnico - edilitare se vor prevedea plantaţii de protecţie conform normelor dar nu mai puţin de 20 % din suprafaţa totală a terenului destinat amplasării obiectivului.

C). ZONE DE PROTECŢIE

Conform O.M.S. nr. 119 / 2014 şi a H.G.R. nr.930 / 2005 sunt constituite următoarele zone de protecţie :

a). Se constituie zona de protecţie pentru staţii de epurare de tip modular (containerizate) pe un perimetru cu latura de l00,00 m ;

b). Pentru captările de apă potabilă care exploatează pânze acvifere freatice sau izvoare dimensiunile zonei de protecţie sanitară cu regim sever sunt de minimum 50,00 m în amonte de sursa de captare , 20,00 în aval de captare şi 20,00 m lateral , de o parte şi de alta a captării ;

b). Pentru rezervoarele de înmagazinare a apei potabile dimensionarea zonei de protecţie este de 20,00 m pe toate direcţiile rezervorului , fiind necesară asigurarea asccesului pentru evacuarea apelor de spălare, recoltarea de probe, dezinfectarea periodică.

Zonele de protecţie vor fi protejate împotriva poluării ca urmare a activităţior umane , economice şi sociale care produc următoarele riscuri : poluarea cu agenţi patogeni (bacterii , virusuri sau alte organisme vii) , poluare chimică (substaţe fitofarmaceutice provenite din activităţile agricole şi silvice) , poluare chimică (provenită din activităţi industriale) , sau poluare termică (provenită din ape cu temperaturi ridicate evacuate din instalaţiile de răcire ale activităţilor industriale)..

4.4.5.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Posibilităţile maxime de utilizare a terenului se stabiles prin proiectele tehnice de specialitate.

4.4.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ "GC"
SUPRAFAŢA 0,52 HA

4.4.6.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.4.6.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : asigurarea serviciilor de gospodărie comunală, puncte provizorie de colectare a deşeurilor menajere uscate , precum şi înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone:

a). Pentru zona de gospodărie comunală subzonele :

-Cimitire "GCc" în suprafaţă de 0,48 ha;

-Puncte de colectare pentru deşeuri "GCd" cu suprafaţa de 0,04 ha.

4.4.6.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Preluarea şi transportul deşeurilor menajere uscate platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal.

4.4.6.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.4.6.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

Activităţi de cult —capelă;

Accese pietonale şi carosabile;

Containere pentru punctele provizorii (tranzit) de colectare a deşeurilor menajere ;

Colectarea şi transportarea deşeurilor menajere.

4.4.6.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise următoarele utilităţi:

a). Construirea unei capele în cimitirul cu indicativul „GCc-1";

b). Amenajarea punctelor de colectare pentru deşeuri , inclusiv împrejmuiri , indicativ „GCd-l" la „GCd-4".

4.4.6.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei

4.4.8.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.4.6.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea cimitirelor este permisă dacă frontul stradal este de minimum 8 m şi adâncimea parcelei este mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei . Suprafaţa minimă a parcelei va fi de 0,40 ha.

4.4.6.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru parcelele din cimitire , conform tradiţiei bisericeşti , mormintele vor fi amplasate cu faţa către răsărit.

4.4.6.3.3. AMPLASATRA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcţiilor specifice activităţii faţă de aliniament vor respecta distanţa minimă de 20,00 m. faţă de axul drumului comunal , distanţa minimă şi de 10,00 m faţă de axul străzilor.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 zonele ocupate de cimitire vor avea în dotare următoarele:

a). Instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b). W.C. - uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c). Colectarea apelor uzate prin reţele de canalizare;

4.4.6.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Codul Civil aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 impune distanţa de 0,6 m a amplasării construcţiilor faţă de limita de hotar la toate tipurile de construcţii şi distanţa de 2,00 m faţă de limita de hotar la amplasarea construcţiilor care au (spre limita de hotar) faţade cu goluri.

Conform O.M.S. nr.119/2014 se vor respecta următoarele regului:

a). Punctele de colectare selectivă a deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa minimă de 10 m faţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermiabilizate şi având asigurată panta de scurgere.;

b). Nivelul de zgomot pe timpul zilei să nu depăşască 55 dB şi curba de zgomot Cz50, iar pe timpul nopţii nivelul de zgomot maxim admis este de 45 dB şi o curbă de zgomot Cz40.

4.4.6.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Pentru cimitire capela va fi amplastă în aproprierea aleei principale.

4.4.6.3.6. CONDIŢII DE ACCES LA DRUMURI

A). PARCAJE

Pentru cimitirele ce nu sunt în conservare se vor prevedea minimum cinci locuri de parcare.

B). ACCESE

Pentru accesul la cimitir, punctul de colectare deşeuri menajere uscate se vor prevedea următoarele accese:

a). Accese carosabile dimensionate conform normelor corelat cu destinaţia accesului;

b). Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţia în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

C). DRUMURI

Se vor asigura drumuri de legătură între drumul comunal sau străzi şi cimitire sau punctele de colectare a deşeutilor menajere uscate , (funcţie de poziţia de amplasare a acestora) , pentru asigurarea fluenţei în desfăşurarea activităţilor specifice.

4.4.6.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze se vor amplasa în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.4.6.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare al terenului , în conformitate cu normativele în vigoare , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

4.4.6.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

La construcţiile din cimitire înăţimea construcţiilor va fi de maximum un nivel de la suprafaţa terenului.

4.4.6.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.4.6.3.10.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor amenaja cişmele de apă potabilă accesibile publicului.

Administratorul cimitirelor au obligaţia de a menţine în perfecă stare de funcţionare şi curăţenie a grupurilor sanitare , avand obligaţia de a repara , controla şi de a asigura materialele necesare igienei personale.

4.4.6.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor asigura racordarea la instalaţia de canalizare a localităţii a cişmeleor de apă publice şi a W.C.-urilor.

4.4.6.3.10.3. REŢELE ELECTRICE

Pentru zona ocupată de cimitire se va asigura iluminatul public la intrările în cimitir.

4.4.6.3.10.4. SALUBRITATE

În cimitire se vor amplasa containere pentru colectarea deşeurilor menajere uscate.

4.4.6.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravine funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local, cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale inclusiv la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii durabile , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de tablă zincată ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona .

4.4.6.3.12. SPAŢII VERZII , ÎMPREJMUIRI

B). SPAII VERZI

Pentru zona cimitirului se vor prevedea spaţii verzi în proporţie de 10 -15 % din suprafaţa cimitirului.

C).ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi :

a). Pentru cimitire : de tip opac, asigurînd protecţia vizuală şi având înălţimea de 2 m :

b). Pentru punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate parţial de tip opac (până la înălţimea de 1 m) şi parţial de tip transparent (între înălţimea de 1,00 m şi 2,00 m).

Aspectul împrejmuirilor, pentru ambele categorii, se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

4.4.6.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢILE MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

4.4.6.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefientul maxim de utilzare a terenului (C.U.T.) pentru cimitire este de 0,85.

4.4.6.3.2. CONDIŢIILE DE DEPĂŞIRE A COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.4.7. ZONA DE TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – „AP" SUPRAFAŢA 0,07 HA

4.4.7.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.4.7.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţia dominantă este asigurarea curgerii libere a apelor provenite din izvoare, precipitaţii, scurgerii de pe versanţi, topirii zăpezilor, etc.

Suprafaţa ocupată de apele curgătoare pe teritoriul localităţii Pădureni este de 0,07 ha.

4.4.7.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : protecţia malurilor, a albiilor sau cuvelor acestora, protecţia împotriva oricărei forme de poluare , refacerea calităţii apelor de suprafaţă , protejarea şi conservarea ecosistemelor acvatice , valorificarea complexă a apelor , apărarea împotriva inundaţiilor, satisfacerea cerinţelor de apă pentru agricultură , industrie , turism şi agrement

4.4.7.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.4.7.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

In zona funţională delimitată de apele curgătoare sunt permise următoarele utilizări:

a).Lucrări de întreţinere şi curăţire a albiilor râurilor şi pâraielor efectuate de Regia Autonomă „Apele Române";

b). Construire de baraje şi a digurilor de protecţie a malurilor efectuate de unităţi agreate de Regia Naţională „Apele Române";

c). Folosirea liberă, cu respectarea normelor sanitatre şi de protecţie a calităţii apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat şi alte treburi gospodăreşti , folosind instalaţii de capacitate mică de până la 0,2 litri / secundă , destinate exclusiv satisfacerii necesităţilor gospodăriilor proprii.

4.4.7.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise constuirea cu condiţia obţinerii avizului de autorizare de la Regia Naţională a „Apelor Române" a următoarelor utilităţi:

a). Construirea de poduri sau pasarele peste râuri cu condiţia evitării ştrangulării albiei majore a râurilor şi pâraielor;

b). Amenajarea spaţiilor de agrement pe malurile apelor în zona de protecţie a acestora de 15 m în zona cursurilor de apă cu lăţimea de maximum 50 m ;

c) . Exploatarea agregatelor din albia râurilor , devierea cursurilor de apă , captarea apei din albie în scopuri industriale , orice alte activităţi ce afectează albia râurilor şi a văilor este permisă numai cu acordul în scris al Companiei Naţionale „Apele Române" Bazinul apelor Mureş.

4.4.7.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Su4nt interzise amplasarea în zonele de protecţie a albiei râurilor şi pâraielor a următoarele utilităţi:

a). Construirea de ansambluri de locuinţe;

b). Amplasarea de obiective economice;

c). În scopul protecţiei calităţii apei este interzisă realizarea de lucrări noi de alimentare cu apă potabilă sau industrială fără extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a staţiilor de epurare;

d). Depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanţe periculoase

S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J – N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL – IV.5

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE
DIN INTRAVILAN LOCALITATEA PRUNIŞ

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

CAP. IV -PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

Localitatea Pruniş

4.5.1.Zona de instituţii şi servicii

4.5.2. Zona de locuinţe

4.5.3. Zona de unităţi industriale şi depozite

4.5.4. Zona de unităţi agro - zootehnice

4.5.5. Zona căi de comunicaţii şi transport

4.5.6. Zona spaţii verzi , amenajări , perdele de protecţie , sport şi agrement

4.5.7. Zona construcţii tehnico – edilitare

4.5.8. Zona gospodărie comunală

4.5.9. Zona de terenuri aflate sub apă

4.5. LOCALITATEA PRUNIŞ

4.5.1. ZONA DE INSTITUŢII ŞI SERVICII - U.T.R. – IS SUPRAFAŢA 3,60 HA

4.5.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.5.1.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Zona pentru instituţii şi servicii cuprinde centrul de greutate al localităţii, fiind concentrate, în această zonă , dotările de interes public , respectiv : biserica , şcoala , grădiniţa , căminul cultural, etc.

Suprafaţa ocupată de zona pentru instituţii şi servicii este de 3,60 ha, este situată în trupul principal **"T1"** şi este constituită din subzona centrală propriuzisă (în suprafaţă de 0,55 ha), subzona de locuinţe (în suprafaţă de 3,05 ha)..

Funcţiunile zonei pentru instituţii şi servicii sunt:

a). Funcţiunea predominantă - dotări de interes public şi anume :

a.1). Funcţiuni administrative : sedii administrative , sedii pentru culte , fundaţii , organizaţii , sedii de birouri ;

a.2). Funcţiuni culturale : cămine culturale , aşezăminte culturale ;

a.3). Funcţiuni pentru educaţie : învăţământ preşcolar , primar ;

a.4). Funcţiuni sanitare : cabinet medical , farmacii ;

a.5). Funcţiuni sportive : terenuri pentru activităţi sportive şcolare de dimensiuni reduse (baschet , hanball , volei) , săli pentru sport şcolare .

4.5.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt :

a). Locuire şi anexe gospodăreşti. În zona cu funcţiunea complementară de locuire şi anexe gospodăreşti este permisă amplasarea , corelat cu destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a.1). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

a..2). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete ; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole ;

a.3). Locuri de joacă pentru copii ;

a.4). Parcuri , scuaruri ;

a.5). Moteluri , vile .

4.5.1.2. SECŢIUNEA – I - UTILIZĂRII FUNCŢIONALE

4.5.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări de amplasament:

a.). Construcţii administrative : sediu pentru culte , fundaţii , organizaţii ; sedii de birouri ;

b).Construcţii de cultură : cămine culturale , aşezăminte cu atribuţii culturale , etc. ;

d).Construcţii de învăţământ : preşcolar , primar;

e).Construcţii de sănătate : cabinet medical , farmacii ;

f). Locuinţe şi funcţiuni complementare ;

g). Anexe gospodăreşti, inclusiv adăposturi pentru animale de mică capacitate;

h). Funcţiuni specifice sau complementare zonei centrale : spaţii verzi , scuaruri , parcaje, reclame ,etc;

i). Îmbunătăţirea la nivelul aspectului exterior a frontului existent construit;

j). Plantaţii de protecţie şi amenajări necesare drumului;

k). Plantaţii de protecţie pe malurile apelor

4.5.1.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Utilităţile admise cu condiţii, în zona pentru instituţii şi servicii, sunt :

a.). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

b.).Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse

industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

c.) Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

d.).Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate în interiorul parcelei cu locuinţa ,cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare.

4.5.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zona centrală a următoarelor utilităţi:

a).Orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală;

b).Cămine pentru bătrâni , asistenţă de specialitate (boli cronice , handicapaţi , recuperare funcţională , centre psihatrice) ;

c). Mânăstiri , schituri , cimitire noi ;

d). Autoservice ;

e). Activităţi productive poluante , cu risc tehnologic sau generatoare de trafic intens sau transport greu;

f). Unităţi de producţie industrială sau agricolă;

g). Activităţi agro-zootehnice; adăposturi pentru animale de capacitate mare;

h). Depozite en - gross , depozite de materiale refolosibile , platforme pentru depozitarea deşeurilor menajere;

i).Activităţi de producţie cu spaţii deschise vizibile;

j). Autobaze şi staţii de întreţinere auto;

k).Activităţi care produc poluare sonoră;

l). Deschideri de cariere , balastiere, gropi de împrumut, etc., activităţi care conduc la degradarea terenului şi a peisajului;

m). Construcţii provizorii de orice fel care pot afecta suprafaţa domeniului public ;

n). Locuinţe colective de tip bloc.

4.5.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.5.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.5.1.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel:

a). Construcţii pentru învăţământ: orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud - est, sau sud-vest, iar orientarea bibliotecilor, sălilor de lectură şi laboratoarelor către nord;

b). Orientarea construcţiilor destinate instituţiilor publice şi comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

d). Amplasarea construcţiilor pentru sănătate vor avea aleasă orientarea pentru a se asigura : amplasarea saloanelor şi a rezervelor cu orientarea spre sud , sud - est, sau sud - vest, orientarea laboratoarelor şi spaţiilor tehnice spre nord , orientarea cabinetelor medicale spre sud sau sud — est;

e). La construcţiile pentru locuinţe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre

nord.

4.5.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE ALINIAMENT

4.4.1.3.3.1. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal sau de minimum 10,00 m faţă de axa străzilor , respectiv 5,00 m faţă de axa aleilor carosabile proprii;

d). Excecpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.5.1.3.3.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR RETRASE DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor retrase de la aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" sau autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal sau de minimum 10,00 m faţă de axul străzii , respectiv 5,00 m faţă de axul aleie carosabile proprii;

d). Excecpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.5.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 10m ;

b.3). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.4). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.5). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectează pe platforme de colectare impermeabizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Tehnologiile aplicate în zona industrială vor asigura, pentru fiecare obiectiv induatial , ca nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat.

Obiectivele care , conform legislaţiei de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.5.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.5.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.5.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic.

B). ACCESE PIETONALE

Toate construcţiile şi amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizare şi caracterul deplasării, cu scopul de a asigura deplasarea pietonală în condiţii de confort şi siguranţă.

Se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

C). PARCAJE

Pentru construcţiile care prin destinaţie necesită spaţii de parcare autorizarea executării acestora se face numai dacă se pot realiza spaţii pentru parcare în afara domeniului public şi cu respectarea normativului P 132 / 1993 , respectiv a H.G.R. nr. 525 / 1996 anexa 5.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat, conform prevederilor, după cum urmează:

a). Pentru construcţii administrative : un loc de parcare la 10-40 salariaţi şi parcaje suplimentare într-o pondere de 30%;

b). Pentru construcţii comerciale: un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată;

c). pentru construcţii de învăţământ: 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii şi amenajări sportive : un loc de parcare la 30 persoane ;

e). Construcţii şi amenajări de agrement: un loc de parcare la 10 - 30 persoane ;

f). Construcţii de cult minimum 5 locuri de parcare;

g). Construcţii turistice 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

4.5.1.3.6.2 DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.5.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul pubic.

4.5.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilor delimitate prin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculeat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,9.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de

copii , construcţii de agement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

In zona centrală se vor respecta următoarele niveluri maxime de ocupare a terenului:

a). 30 % pentru instituţiile publice ;

b) .30% pentru parcelele destinate construcţiei de locuinţe;

c). 25 % pentru dotările şcolare;

d). 20 % pentru parcelele rezervate pentru dispensar medical împreună cu locuinţa pentru medici;

e). 50 % pentru terenurile rezervate amenajărilor sportive ;

f). Pentru locuinţe procentul de ocuparea a terenului va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Sedii pentru culte, fundaţii , organizaţii , birouri	30	0,9	
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistice, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,9	
Construcţii pentru învăţământ	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil, respectiv 20 m^2 / elev
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Construcţii de sănătate	20	0,9	Suprafaţa minimă a terenului este de 5 m^2 / consultaţie
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,4	
Construcţii şi amenajări sportive	50	0,5	-

4.5.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.5.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.5.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona centrală a localităţii Pruniş se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor localitatea va fi racordată la sursa de de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă viitoare este de interes public , se va afla în aministraţia SC-COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.5.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona centrală a localităţii Pruniş este prevăzută în viitor cu reţea de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate . Reţeau de canalizare va fi racordată la staţia de epurare închisă din localitate şi asigură preluarea debitelor de ape menajere uzate produse în zona centarlă a localităţii Pruniş .

Pentru construcţiile ce nu sunt racordate la reţeaua de canalizare centrală se vor echipa cu fose septice vidajabile echipate cu separator de sunstanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.5.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona centrală a localităţii Pruniş sau de fosele septice individuale.

4.5.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona centrală a localităţii Pruniş este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila".

4.5.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Pruniş este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Pruniş are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.5.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Pruniş este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.5.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Pruniş nu este racordată la reţeaua naţională de gaz metan.

4.5.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.5.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Pruniş ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.5.1.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI IMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea

vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). La instituţiile publice se var asigura minimum 15 % spaţii verzi;

b). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

c). Construcţii comerciale - spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

d). Construcţii de cultură - spaţii verzi în proporţie de 10 - 20 % din suprafaţa terenului;

e). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

C. ÎMPREJMUIRI

l).In condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). împrejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansmblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3).Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei

4.5.1.4. SECŢIUNEA –III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.5.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9 iar cel minim de 0,3.

4.5.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii realizării anumitor tipuri de construcţii (centre comerciale , spaţii expoziţionale , mall – uri , etc.) , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia , valori mai mari decât cele stabilite prin actualui regulament.

4.5.2. ZONA DE LOCUINŢE - U.T.R "L".
SUPRAFAŢA 44,28 HA

4.5.2.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.5.2.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţnea dominantă: locuire şi anexe gospodăreşti. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.5.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt : comerţ, prestări servicii, alimentaţie publică, producţia agricolă şi creşterea animalelor.Prezentele prescripţii ale Regulamentului de Urbanism Local se aplică atât U.T.R. cu locuinţe actuale , cât şi U.T.R. cu locuinţe propuse. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.5.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZĂRI FUNCŢIONALE

4.5.2.2.1.**UTILIZĂRI PERMISE**

În zona cu funcţiunea de „Locuinţe de toate tipurile" este permisă amplasarea , în funcţie de destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

b). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole .

4.5.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise construirea cu condiţii a următoarelor utilităţi:

a). Construcţii rezidenţiale;

b). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice , construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

c). Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

d). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

e). Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate pe parcele independente sau în interiorul parcelei cu locuinţa , cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare;

f). Activităţi de cult constând din lăcaşe de cult şi construcţii anexă specifice activităţi de cult. Sunt admise amplasarea cimitirelor existente;

g). Construcţii de învăţământ la nivel de învăţământ preşcolar şi creşe;

h). Construcţii de agrement, la nivel de loc de joacă pentru copii, parcuri , scuaruri.

4.5.2.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzize amenajarea sau construirea în zona de locuinţe a următoarelor activităţi:

a). Construcţii administrative;

b). Construcţii de locuinţe colective tip bloc ;

c). Construcţii financiar - bancare ;

d). Depozite ;

e). Extinderea cimitirelor existente, sau construirea de cimitre noi;

f). Construcţii de cultură;

g). Construcţii de învăţământ (altele decât grădiniţe şi creşe);

h). Construcţii de sănătate ;

i). Construcţii de turism.

4.5.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.5.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stradal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.5.2.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.5.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.5.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul

privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal DC91 sau de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) aprobat conform legii.

4.5.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

Retragera construcţiilor faţă de alimiament se pot face în situaţii deosebite şi anume zonele de protecţie a patrimoniului cultural construit , zonele libere de construcţii sau parţial construite , respectiv din raţiuni funcţionale , estetice sau ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatoriu elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , eventual , cu fundamentarea soluţiilor prouse prin întocmirea de studii de fundamentare (istorice , altimetrice , privind morfologia ţesutului urban , etc).

4.5.2.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar straşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor privind asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirilor locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Unităţile cu capacitate mică de producţie , comercilă şi de prestări servicii, atelierele mecanice , tinichigerii şi atelierele de tâmplărie , etc. se amplasează în clădiri separate la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Pentru unităţile sus menţionate se asigură mijloace adecvate de limitare a nocivităţilor , astfel încât nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat

Obiectivele care , conform legislaţie de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.5.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterasle şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se

poate realiza la aliniament sau retrase de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea Construcţiilor după cum urmează :

a). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 50 m ;

b). În gospodăriile în care se cresc animale sau păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru animale şi păsări cu capacitatea mai mică de : 6 capete pentru cabaline şi taurine , 7 capete de porcine , păsări sub 51 de capete ;

c). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

d). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

e). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectesază pe platforme de colectare impermeabizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , realizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuiesc păstrate liber în permanenţă făra a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.5.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.5.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic ;

f). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu , dimensionate , conform normelor pentru trafic greu , la min imum 3,50 n lăţime.

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de cult - minimum 5 locuri de parcare;

c). Construcţii de învământ-3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;

e). Construcţii de locuinţe - 1 loc de parcare pentru 1 la 5 locuinţe unifamilale

4.5.2.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 20,00 m faţă de axul drumului comunal DC91);

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.5.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.5.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele de până la 0,6.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de

copii , construcţii de agrement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistce, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,6	
Construcţii pentru învăţământul preşcolar şi creşe	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil
Construcţii de cult	80	0,8	Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,40	

4.5.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.5.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.5.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de locuinţe a localităţii Pruniş se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor se prevede racordarea la sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare va fi de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională „Locuinţe" o parte din construcţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Reactualizarea Planului Urbanistic General pentru comuna Ciurila".

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.5.2.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona locuinţe a localităţii Pruniş nu este racordată la un sisten de canalizare. În viitor se prevede construirea reţelei centrale de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate şi racordată la staţia de epurare închisă a localităţii. Reţeau de canalizare viitoare va fi în proprietatea şi exploatarea SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca şi va asigura preluarea totală a debitelor de ape menajere uzate produse în zona de locuinţe a localităţii Ciurila.

Pentru locuinţele neracordate la reţeaua de canalizare se vor construi fose septice vidanjabile echipate cu separator de substanţe solide în suspensie şi grăsimi ,respectiv substanţe chimice aflate dizolvate ţn apele menajere uzate.

4.5.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi se vor prelua la reţeaua de canalizare existentă în zona de locuinţe a localităţii Pruniş , sau la fosa septică din incintă.

4.5.2.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de locuinţe a localităţii Pruniş este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a postruilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Reactualizarea Planului Urbanistic General pentru comuna Ciurila".

4.5.2.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Pruniş este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Pruniş are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.5.2.3.10.6. C.A.T.V.

Localitatea Pruniș este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.5.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Pruniș nu este racordată la reţeaua naţională de gaz met an.

4.5.2.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.5.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Pruniș , fiind exlusă folosirea la acoperiș a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.5.2.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurile protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

d). Construcţii de locuinţe : Spaţii verzi şi plantate de minimum 2 m^2 pentru fiecare locatar al locuinţei.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.5.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE TERENULUI

4.5.2.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor de maximum 30 % , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de maximum 0,6.

4.5.2.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualul regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 art. 32 al. 6).

4.5.3. ZONA PENTRU UNITĂŢI INDUSTRIALE - U.T.R "ID" SUPRAFAŢA 15,78 HA

4.5.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.5.3.1.1. FUNŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă a zonei este : activităţi industriale nepoluante , industria alimentară , industria lemnului, tednologii avansate , cercestare , prestări servicii.

4.5.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : locuinţe de serviciu, activităţi comerciale.

4.5.3.2.SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.5.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt permise următoarele utilizări funcţionale:

a). Unităţi industriale cu profil nealimentar şi nepoluante;

b). Unităţi industriale cu profil alimentar;

c). Tehnologii inovatoare ;

d). Cercetarea tehnologică;

e). Unităţi comerciale, inclusiv magazine depozit.

4.5.3.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIII

Utilităţile permise cu condiţii se stabiles prin P.U.Z. şi includ următoarele categorii de construcţii:

a). Construcţii administrative - birouri;

b). Activităţi de reparaţii şi servicii;

c). Locuinţe de serviciu şi de intervenţie ;

d). Perdele de vegetaţie pentru protecţie;

e). Artere de acces, zone pentru manevre şi întoarcere .

4.5.3.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei: alte locuinţe decât cele pentru serviciu şi intervenţie, construcţii cu caracter turistic, activităţi de prelucrare cu impact asupra mediului înconjurător.

4.5.3.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.5.3.3.1 CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelele , din interiorul altor zone funcţionale , pe care se pot amplasa unităţi nepoluante de mică industrie vor îndeplini următoarele condiţii privind dimensiunile parcelei :

a). Să permită construirea micii industrii la dimensiunile cerute pentru desfăşurarea în condiţii optime a fluxului tehnologic;

b). Să asigure accesele necesate pentru intervenţii în caz de incendiu , accesul carosabil pentru aprovizionare şi desfacere ;

c). Accesul pietonal pentru angajaţi şi clienţi ;

d). Spaţiile cerute de reglementările în vigoare pentru zonele de protecţie , spaţii verzi , separarea acceselor.

Dimensiunile minime sunt: frontal stradal 12 m, suprafaţa minimă 6000 m^2 , **iar** adâncimea mai mare decât lăţimea parcelei

4.5.3.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Orientarea construcţiilor industriale se face cu respectartea proiectelor de specialitate şi specificului activităţii.

La locuinţele de serviciu şi intervenţie se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de reparaţii şi a bucătăriilor.

4.5.3.3.3. AMPLASAREA FAŢĂ DE ALINIAMENT

Condiţiile de amplasare se vor stabili prin P.U.Z. în corelarea cu profilul tehnologic şi incintele învecinate.Se impune condiţia de retragere faţă de aliniamentul stradal de minimum 5 m , spaţiu plantat cu perdele de protecţie.

4.5.3.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Am.plasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va stabili prin proiectele de specialitate corelat cu procesul tehnologic şi cu vecinătăţile. Distanţele faţă de limitele parcelei vor respecta condiţiile cerute prin Codul Civil (0,6 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri şi 2,00 m la faţadele cu goluri) şi se vor determina din condiţiile impuse de fluxul tehnologic, dar cu realizarea comndiţiei cumulative minimum 3,50 m (pentru intervenţii în caz de incendiu) respectiv nu mai puţin de jumătate din înălţimea construcţiei.

4.5.3.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se vor stabili prin P.U.Z. corelat cu procesul tehnologic.

4.5.3.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.5.3.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Vor fi prevăzute accese carosabile pentru toate categoriile de construcţii destinate producţiei industriale şi agricole. Accesele carosabile vor fi separate pentru consumatori , personal şi aprovizionare.

Se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu dimensionate corespunzător normativelor în vigoare. Pentru construcţiile ce formează curţi interioare accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu lăţimea de 3,00 m şi înălţimea de 3,50 m.

Staţionatrea autovehiculelor necesară funcţionării diferitelor activităţi este permisă numai în interiorul parcelelor (incintei) , în spaţiile destinate parcării.

Platformele de depozitare şi accesul maşinilor şi utilajelor speciale vor fi separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pe aleile şi accesele carosabile se interzice obstrucţionarea acestora prin mobilier urban.

B). ACCESE PIETONALE

Accesele pietonale se vor dimensiona la nivelul mărimii fluxului de utilizatori. Se vor prevedea accese pentru circulaţia persoanelor cu handicap.

C). PARCAJE

Spaţiile de parcare se amenajează în afara domeniului public , în interiorul incintei . Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii după cum urmează:

a).Pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 - 100 m^2 câte un loc de parcare la 25 m^2 de incintă;

b). Pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1000 m^2 câte un loc de parcare la 50m^2 de incintă;

c). Pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1000 m^2, câte un loc de parcare la l00 m^2 de incintă.

4.5.3.3.6.2. DRUMURI

Amplasarea construcţiilor se face cu respectarea zonelor de protecţie şi de siguranţă a drumurilor publice.

Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii. Construcţiile amplasate la distanţă mai mică de 20,00 m faţă de axul drumului comunal sau construcţiile amplasate la o distanţă mai mică da 10,00 m faţă de axul străzii) cu acordul prealabil al D.A.D.P.P. Cluj .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluientă a traficului major.

4.5.3.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare se vor realiza în interiorul parceleleor, evitându -se domeniul public

4.5.3.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Se va stabileşte la 60 % pentru P.O.T. şi 1,2 pentru C.U.T.

4.5.3.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Pentru activităţile industriale , amplasate în alte zone funcţionale decât cele destinate acestei activităţi , înălţimea construcţiilor se va stabili prin P.U.Z., în funcţie de procesul tehnologic.

Se vor alege soluţii arhitecturale corespunzătoare activităţii şi încadrate în aspectul specific al zonei.

4.5.3.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se admite autorizarea construcţiilor industriale numai dacă există posibilitatea asigurării utilităţilor edilitare, prin racordarea la reţelele existente în zonă sau prin adaptatrea unor soluţii locale.Echiparea tehnico - edilitară se va stabili prin P.U.Z.

4.5.3.3.10.1 APĂ POTABILĂ ŞI TEHNOLOGICĂ

Necesarul de apă potabilă şi tehnologică , precum şi cerinţele de calitate a apei , respectiv soluţiile pentru stabilirea sursei de alimentare cu apă , se vor stabili prin P.U.Z.

4.5.3.3.10.2. CANALIZAREA INDUSTRIALĂ ŞI MENAJERĂ

Conform O.M.S. nr. 119/2014 se vor asigura distanţa de protecţie faţă de staţia de epurare a apelor uzate industriale de 300 m .

4.5.3.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Colectarea apei provenite din ploi se vor capta şi drena la staţia de epurare a apelor uzate industriale .

4.5.3.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Amplasate în zona localităţii Pruniş , activităţile de mică industrie , sunt alimentate cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a postruilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.5.3.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Pruniş este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Pruniş are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.5.3.3.10.6. C.A.T.V.

Localitatea Pruniş este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.5.3.3.10.7. SALUBRITATE

Deşeurile rezultate din activităţile productive vor fi neutralizate în instalaţiile proprii .

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

Deşeurile industriale se vor valorifica prin grişa administratorului activităţii de mică industrie.

4.5.3.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se va stabili prin P.U.Z.

Se vor alege soluţii arhitecturale corespunzătoare activităţii şi încadrate în aspectul specific al zonei

4.5.3.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Zonele în care sunt amplasate construcţii industriale vor fi prevăzute cu spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie , corelat cu categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

B). ÎMPREJMUIRI

Incintele destinate activităţilor de producţie vor fi î,mprejmuite. împrejmuirile vor fi compatibile cu zona şi funcţiunea construcţiei.

Se admite amplasarea de reclame comerciale pe împrejmuiri.

4.5.3.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE TERENULUI

4.5.3.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului se stabileşte prin Planul de urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.5.3.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.5.4. ZONA PENTRU UNITĂŢI AGRICOLE - U.T.R „A”
SUPRAFAŢA 1,74 HA

4.5.4.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.5.4.1.1. FUNCŢINEA PREDOMINANTĂ

Funţiunea dominantă este unităţi agro – zootehnice .

4.5.4.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : locuinţe de serviciu, activităţi comerciale.

4.5.4.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

4.5.4.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt permise următoarele utilizări funcţionale:

a). Unităţi industriale cu profil agro - zootehnic;

b). Unităţi industriale cu profil alimentar;

. 4.5.4.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Utilităţile permise cu condiţii se stabilesc prin P.U.Z. şi includ următoarele categorii de construcţii:

a). Unităţi comerciale pentru desfacerea produselor alimentare ;

b). Construcţii administrative - birouri;

c). Activităţi de reparaţii şi servicii;

d). Locuinţe de serviciu şi de intervenţie

e). Perdele de vegetaţie pentru protecţie;

f). Artere de acces, zone pentru manevre şi întoarcere

4.5.4.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei: alte locuinţe decât cele pentru serviciu şi intervenţie, construcţii cu caracter turistic, activităţi de prelucrare cu impact asupra mediului înconjurător.

4.5.4.3. SECŢIUNEA – II - CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.5.4.3.1. CARACTERISTICILE PARCELEI

Parcelele , din interiorul altor zona funcţionale , pe care se pot amplasa unităţi agro - zootehnice vor îndeplini următoarele condiţii privind dimensiunile parcelei :

a). Să permită construrea micii activităţi la dimensiunile cerute pentru desfăşurarea în condiţii optime a fluxului tehnologic;

b). Să asigure accesele necesate pentru intervenţii în caz de incendiu , accesul carosabil pentru aprovizionare şi desfacere ;

c). Accesul pietonal pentru angajaţi şi clienţi ;

d). Spaţiile cerute de reglementările în vigoare pentru zonele de protecţie , spaţii verzi , separarea acceselor.

Dimensiunile minime sunt: frontul stradal 12 m, suprafaţa minimă 200 m^2 , **iar** adâncimea mai mare decât lăţimea parcelei

4.5.4.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Orientarea construcţiilor agro - zootehnice se face cu respectartea proiectelor de specialitate şi specificului activităţii.

La locuinţele de serviciu şi intervenţie se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de reparaţii şi a bucătăriilor

4.5.4.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.5.4.3.3.1. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR RETRASE DE LA ALINIAMENT

Condiţiile de amplasare se vor stabili prin P.U.Z. în corelarea cu profilul tehnologic şi incintele învecinate.Se impune condiţia de retragere faţă de aliniamentul stradal de minimum 5 m , spaţiu plantat cu perdele de protecţie.

4.5.4.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Am.plasarea construcţiilor în interiorul parcelei se vor stabili prin proiectele de specialitate corelat cu procesul tehnologic şi cu vecinătăţile. Distanţele faţă de limitele parcelei vor respecta condiţiile cerute prin Codul Civil (0,6 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri şi 2,00 m la faţadele cu goluri) şi se vor determina din condiţiile impuse de fluxul tehnologic, dar cu realizarea condiţiei cumulative minimum 3,50 m (pentru intervenţii în caz de incendiu) respectiv nu mai puţin de jumătate din înălţimea construcţiei.

4.5.4.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se vor stabili prin P.U.Z. corelat cu procesul tehnologic.

4.5.4.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.5.4.3.6.1. CONDIŢII DE ACCES

A). ACCESE CAROSABILE

Vor fi prevăzute accese carosabile pentru toate categoriile de construcţii destinate producţiei agricole. Accesele carosabile vor fi separate pentru consumatori , personal şi aprovizionare.

Se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu dimensionate corespunzător normativelor în vigoare. Pentru construcţiile ce formează curţi interioare accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu lăţimea de 3,00 m şi înălţimea de 3,50 m.

Staţionatrea autovehiculelor necesară funcţionării diferitelor activităţi este permisă numai în interiorul parcelelor (incintei) , în spaţiile destinate parcării.

Platformele de depozitare şi accesul maşinilor şi utilajelor speciale vor fi separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pe aleile şi accesele carosabile se interzice obstrucţionarea acestora prin mobilier urban.

B). ACCESE PIETONALE

Accesele pietonale se vor dimensiona la nivelul mărimii fluxului de utilizatori. Se vor prevedea accese pentru circulaţia persoanelor cu handicap.

C). PARCAJE

Spaţiile de parcare se amenajează în afara domeniului public , în interiorul incintei . Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii după cum urmează:

a).Pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 - 100 m^2 câte un loc de parcare la 25 m^2 de incintă;

b). Pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1000 m^2 câte un loc de parcare la 50m^2 de incintă;

c). Pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1000 m^2, câte un loc de parcare la l00 m^2 de incintă.

4.5.4.3.6.2. DRUMURI

Amplasarea construcţiilor se face cu respectarea zonelor de protecţie şi de siguranţă a drumurilor publice.

Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 20,00 m faţă de axul drumului comunal) şi cu acordul prealabil alD.A.D.P.P. pentru construcţii de locuinţe amplasate la o distanţă cuprinsă între 10,00 m şi 20,00 m faţă de axul drumului comunal ;

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluientă a traficului major.

4.5.4.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehidulele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleleor, evitându -se domeniul public

4.5.4.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Se va stabili prin P.U.Z.

4.5.4.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Pentru activităţile agro - zootehnice , amplasate în alte zone funcţionale decât cele destinate acestei activităţi , înălţimea construcţiilor se va stabili prin P.U.Z., în funcţie de procesul tehnologic.

Se vor alege soluţii arhitecturale corespunzătoare activităţii şi încadrate în aspectul specific al zonei

4.5.4.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se admite autorizarea construcţiilor industriale numai dacă există posibilitatea asigurării utilităţilor edilitare, prin racordarea la reţelele existente în zonă sau prin adaptatrea unor soluţii locale.Echiparea tehnico - edilitară se va stabili prin P.U.Z.

4.5.4.3.10.1 APĂ POTABILĂ ŞI TEHNOLOGICĂ

Necesarul de apă potabilă şi tehnologică , precum şi cerinţele de calitate a apei , respectiv soluţiile pentru stabilirea sursei de alimentare cu apă , se vor stabili prin P.U.Z.

4.5.4.3.10.2. CANALIZAREA INDUSTRIALĂ ŞI MENAJERĂ

Deşeurile rezultate din activităţile productive vor fi neutralizate în instalaţiile proprii .

Dejecţiile animaliere rezultate în unităţile agricole vor fi depozitate şi compostate pe platforme betonate de capacitate corespunzătoare. Dejecţiile animaliere vor fi utilizate în calitate de îngrăşăminte naturale.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 se vor asigura distanţele de protecţie după cum urmează :

a). Distanţa de protecţie faţă de staţia de epurare a apelor uzate industriale de 300 m ;

b). Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor (depozitarea dejecţiilor animaliere) - zona de protecţie 500 m.

4.5.4.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Colectarea apei provenite din ploi se va capta şi drena la staţia de epurare a apelor uzate industriale.

4.5.4.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Se realizează din reţeaua de 0,4 kV a localităţii Pruniş.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Inrastructura tehnico - edilitară" anexat la „Reactualizareaq Planului Urbanistic General pentru comuna Ciurila".

4.5.4.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Pruniş este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Pruniş are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.5.4.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Pruniş este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.5.4.3.10.7. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

Deşeurile industriale se vor valorifica prin grija administratorului activităţii de mică industrie

4.5.4.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se va stabili prin P.U.Z.

Se vor alege soluţii arhitecturale corespunzătoare activităţii şi încadrate în aspectul specific al zonei .

4.5.4.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Zonele în care sunt amplasate construcţii industriale şi agro - zootehnice vor fi prevăzute cu spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie , corelat cu categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

B). ÎMPREJMUIRI

Incintele destinate activităţilor de producţie vor fi împrejmuite. împrejmuirile vor fi compatibile cu zona şi funcţiunea construcţiei.

Se admite amplasarea de reclame comerciale pe împrejmuiri.

4.5.4.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE TERENULUI

4.5.4.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENUTILOR (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenurilor se va stabilii prin P.U.Z.

4.5.4.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.5.5. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE - U.T.R „C”
SUPRAFAŢA 3,35 HA

4.5.5.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI
4.5.5.1.1.FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Localitatea este traversată de drumurul comunal DC91 Sălicea – drumul judeţean DJ107R ..

Funcţiunea dominantă pentru căile de comunicaţie rutiere : circulaţie carosabilă..

Zona căilor de comunicaţie cuprinde următoarele subzone:

a). Zona căilor de comunicaţii rutiere :

a.1). Căi de comunicaţii principale în lungime de 0,55 km ;

a.2). Căi de comunicaţie secundară în lungime de 2,94 km ;

4.5.5.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMETARE

Funcţiuni complementare : funcţiuni specializate anexă după cum urmează :

a). Circulaţie pietonală;

b). Echipare tehnico - edilitară:

c). Reclame, mobilier urban;

d). Fâşii plantate cu rol de protecţie

4.5.5.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
4.5.5.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

a). Reabilitarea şi modernizarea drumurilor şi străzilor;

b). Amenajarea trotuarelor şi a rigolelor de colectare a apelor pluvialae;

c). Amenajarea de parcări publice ;

d). Plantaţii de fâşii verzi de protecţie;

e).Amenajări aferente drumurilor : racorduri între drumul principal şi drumurile laterale , lărgirea părţi carosabile a drumurilor, corectarea razelor de curbură , construirea pistelor pentru circulaţia bicicletelor, etc.

4.5.5.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

a). Lucrări aferente reţelelor tehnico - edilitare : reţele de apă şi canalizare ; reţele electrice şi pentru iluminatul stradal; reţele de telecomunicaţii, internet şi televiziune prin cablu;

b). Sunt admise intervenţii cu obiecte de mobilier urban, plantaţii , reclame, cu condiţia asigurării vizibilităţii în trafic şi a fluenţei traficului rutier, respective a asigura siguranţa participanţilor la trafic şi a pietonilor.

4.5.5.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei. Este interzisă obstrucţionarea traficului rutier în timpul realizărilor de lucrări la reţelele tehnico – edilitare amplasate în zona drumurilor publice.

4.5.5.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR
4.5.5.3.1. CONDIŢII DE EXECUTARE A LUCRĂRILOR

Localitatea Pruniş este străbtută de drumul comunal DC91 Sălicea – drumul judeţean DJ107R.

Parametrii existenţi a drumului comunal , amplasat în intravilanul localităţii Pruniş are următorii parametrii fucţionali:

a). Carosabil: Lăţimea drumului naţional 6 m ;

b). Ampriza drumului: drumul naţiomnal minim 9 m ;

c). Distanţa între gardurile locuinţelor existente perpedinculare pe axul drumului : minim 9 m la drumul comunal .

Intravilanul localităţii pruniş , pentru accesul la locuinţe , este străbătută de străzi şi uliţi având parametrii construiţi astfel:

a). Străzile cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 4 m şi 5 m, parţial pavate;

b). Uliţele cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 3 m şi 4 m, în totalitate nepavate.

3.5.5.3.2. CONDIŢIILE DE ACCES LA DRUMURILE CLASIFICATE

Regulile recomandate prin prezentul R.L.U. sunt următoarele:

a). Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

b). Orice acces la drumurile publice se face conform avizului de specialitate eliberat de autorităţile competente;

c). Accesul din străzile laterale se va face cu respectarea condiţiilor de fluenţă a circulaţiei pe drumul principal;

d). Intervenţiile cu obiecte de mobilier urban , plantaţii şi reclame vor avea în vedere respectarea condiţiilor de vizibilitate şi de fluenţă a traficului

În zonele nou construite adiacente drumului comunal DC -91 se vor respecta distanţele dintre gardurile locuinţelor de 20,00 m faţă de axul drumului comunal , construcţiile fiind amplasate în aliniament.

În zonele nou construite adiacente la străzi se va respecta distanţa transversală dintre împrejmuirile construcţiilor de 20,00 m.

4.5.5.3.3. STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Se recomandă ca parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându - se domeniul public

4.5.5.3.4. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.5.5.3.4.1. APĂ POTABILĂ

Echiparea de apă potabilă se amplasează îngropat în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean, respectiv , aceste reţele (cu excepţia se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor şi uliţelor).

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.5.5.3.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Reţelele de canalizare menajeră se amplasează în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean , respectiv , aceste reţele se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.5.5.3.4.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor fi captate şi drenate prin reţeaua de canalizare pentru apele menajere uzate.

4.5.5.3.4.4. REŢELE ELECTRICE

Reţelele electrice de 0,4 kV pentru alimentarea cu energie electrică a beneficiarilor sunt amplasate în zona de trotuare sau în zona de siguranţă pentru toate căile de acces rutiere montate subteran sau aerian.

4.5.5.3.4.5. REŢELE DE TELEFONIE

Reţelele de telefonie se amplasează îngropat în pământ în zona trotuarelor sau în zona de siguranţă a tuturor căilor de circulaţie rutiere;

4.5.5.3.4.6. C.A.T.V.

Reţelele de cabluri pentru transmiterea semnalului de televiziune prin cablu , internet şi telefonie mobilă se pozează în aceleaşi condiţii ca şi reţelele telefonice.

4.5.5.3.4.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.5.6. ZONA PENTRU SPAŢII VERZI , SPORT , AGREMENT ,PROTECŢIE - U.T.R. - "SP"
SUPRAFAŢA 4,30 HA

4.5.6.1. SUBZONA DE AGREMENT – PARCURI
SUPRAFAŢA 4,30 HA

4.5.6.1.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI
4.5.6.1.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă: amenajarea de spaţii verzi parcuri şi terenuri de joacă pentru copii.

4.5.6.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : unităţi de alimentaţie publică .

4.5.6.1.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
4.5.6.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Amenajări de spaţii verzi: parcuri şi teren de joacă pentru copii;

b). Servicii specifice funcţiunii;

c). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi complectarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente.

4.5.6.1.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilităţi :

a). Amplasarea de chioşcuri , admisă numai pe bază de „Certificat de Urbanism";

b). Amplasarea de cişmele publice de apă şi W.C.- uri publice ;

c). Reţele de iluminat , alimentare cu apă potabilă şi canalizare.

4.5.6.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale , prestări servicii (altele decât cele aferente activităţii turistice);

b). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

c). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

d). Defrişări necontrolate;

e). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.5.6.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR
4.5.6.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Folosirea parcelelor pentru agrement (parcuri) este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 500 m^2 ;

b). Lungimea minimă a parcelei : 50 m ;

c). Adâncimea parcelei : minimum 10 m.

Sunt considerate parcele admise pentru amenajarea de parcuri numai parcelele care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a" , „b" şi „c".

4.5.6.1.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a parcelei este exclusă orientarea amplasării acesteia faţă de punctele cardinale

4.5.6.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
4.5.6.1.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 Anexa nr. 1 se vor evita amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri şi terenuri de joacă pentru copii) în vecinătatea srselor de zgomote puternice şi de vibraţii (zone industriale , artere pentru circulaţia traficului greu)

4.5.6.1.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul

privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri) sunt amplsate în zonele de protecţie a râurilor şi văilor delimitate ca domeniul public conform Legii nr. 107 / 1996 Legea Apelor art. 3 , art.4 şi art. 5.

4.5.6.1.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre. Streşina construcţiilor trebuie să asigure deversarea apelor provenite din precipitaţii pe propria proprietate.

b). Respectarea Ordinul nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii privind „Normele de igienă şi sănătate publică" pentru amplasarea în zonele de agrement – parcuri – a cişmelor de apă şi a W.C.-urilor publice.

4.5.6.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

Zonele de agrement – parcurile – vor fi mobilate după cum urmează :

a). Cu alei circulabile flancate de copaci plantaţi în imediata vecinătate a aleilor la distanţe de circa 3,00 m între aceştia , respectiv bănci , spaţii amenajate pentru picnic şi spaţii îngrădite pentru câinii de companie.

b). Chioşcuri de dulciuri , răcoritoare , ziare şi produse de tutun în costrucţii demontabile şi amplasate numai pe bază de „Certificat de Urbanism".

c). Se vor amplasa , cu respectarea Ordinului nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii „Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei" cişmele publice de apă potabilă , W.C. – uri publice şi locuri de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

d). Cu reţele electrice , reţele de apă potabilă , instalaţii de canalizare (zonale sau locale) destinate asigurării confortului public şi evitarea factorilor de poluarte a mediului;

e). Zonele delimitate de parc vor fi îngrădite.

4.5.6.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.5.6.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Se vor asigura obligatoriu accese carosabile cu lăţimea de 3,50 m pentru utilajele de întreţinere şi reparare a dotărilor din zona de agrement , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă .

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonaie , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor asigurându-se un loc de patcare la 30 de persoane.

4.5.6.1.3.6.2. DRUMURI

Autorizarea amenajării parcurilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice şi sunt respectate zonele de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.5.6.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.5.6.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Pentru zonele de recreere – parcuri - procentul maxim de ocuparea a terenului nu se normează.

4.5.6.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea construcţiilor amplasate în zonele de recreere – parcuri – este de un nivel cu respectarea următoarelor condiţii : .

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) .

4.5.6.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.5.6.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt – parcuri - a localităţii Pruniş se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. Pe viitor localiatea este prevăzută a fi racordată la sursa de apă potabilă Casele Micesti. Reţeaua de apă potabilă este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.5.6.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Pruniş se va racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere propusă. .

4.5.6.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement - parcuri a localităţii Pruniş.

4.5.6.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Pruniş se alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

4.5.6.1.3.10.5. TELEFONIE

Perimetrul localităţi Pruniş , în zona parcurilor , are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.5.6.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Pruniş este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.5.6.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.5.6.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

4.5.6.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Autorizarea executării construcţiilor (definitive sau demontabile) este admisă cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). Se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Pruniş , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.5.6.1.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru zona de agrement – parcuri – procentul de ocupare a terenurilor nu se normează.

4.5.7. ZONA PENTRU CONSTRUCŢII TEHNICO - EDILITARE - U.T.R. – „TE”
SUPRAFAŢA o,19 HA

4.5.7.l. GENERALITĂŢI -CARACTERUL ZONEI

4.5.7.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : rezervoare închise pentru alimentarea cu apă potabilă a localităţii, staţie pentru epurarea apelor uzate , posturi de transformare pentru alimentarea cu energie electrică , staţie pentru reglarea gazelor naturale , reţele pentru distribuţia apei potabile, energiei electrice , gazelor naturale , a semnalului pentru telecomunicaţii (telefonie fixă , internet , televiziune prin cablu), precum şi reţele pentru colectarea apelor uzate menajere şi pluviale.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone pentru zona de construcţii tehnico - edilitare:

-Rezervoare pentru înmagazinarea apei potabile "TEr" în suprafaţă de 0,13 ha;

- Staţia de epurare a apelor uzate "TEe" cu suprafaţa de 0,07 ha.

4.5.7.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal, plantaţii de protecţie..

4.5.7.2. SECŢIUNEA – I – UTILITĂŢI FUNCŢIONALE

4.5.7.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

În această zonă sunt admise umătoarele utilităţi funcţionale :

a).Construirea, exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea sistemului de alimentare cu apă potabilă a localităţii (înmagazinare, distribuire);

b).Construirea , exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea reţelei de canalizare şi a staţiei de epurare;

c).Construire , întreţinerea, repararea şi extinderea reţelei de gaz metan ;

d).Construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea staţiilor de transformare , reţelelor electrice şi reţelelor de telecomunicaţii.

4.5.7.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii utilităţi privind :accese pietonale şi carosabile pentru

construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea sistemelor de reţele de apă potabilă , canalizare , gaze naturale , reţele electrice şi de telecomunicaţii, rezervoare închise pentru apă potabilă , staţii de epurare şi posturi de transformare.

4.5.7.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei.

4.5.7.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORME A CONSTRUCŢIILOR

4.5.7.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.5.7.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform proiectelor tehnice de specialitate

4.5.7.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.5.7.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.5.7.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNA FAŢĂ DE ALTA PE ACEIAŞI PARCELĂ

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.5.7.3.6.CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.5.7.3.6.1. CONDIŢII DE ACCES

A). PARCĂRI

Parcările se stabilesc în afara domeniului public cu respectarea normei de un loc de parcare la 25 m^2 de suprafaţă ocupată de construcţie..

B). ACCESE

Se vor prevedea accese Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

4.5.7.3.6.2. DRUMURI

Se vor prevedea accese carosabile dimensionate conform normelor tehnice de specialitate , corelat cu destinaţia accesului;

4.5.7.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULEOR

Este permisă staţionarea următoarelor autovehicule :

a). Autovehiculelor de intervenţii ;

b). Autovehicule de transport muncitori şi materiale ;

c). Autovehicule speciale echipate cu aparatură specifică domeniului de lucru ;

d). Autovehicule destinate controlului , supravegherii şi verificării.

4.5.7.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare al terenului se stabileşte în conformitate cu normativele în vigoare şi a proiectelor tehnice de specialitate

4.5.7.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.5.7.3.9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.5.7.3.9.1. APĂ POTABILĂ

Se asigură din surse proprii (transportată cu cisterna) apa potabilă necesară la spălarea rezervoarelor închise pentru apă potabilă şi dezinfecţie.

4.5.7.3.9.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Sursa de energie electrică necesară pentru reparaţii , verificări şi intervenţii se asigură prin generatoare portabile de energie electrică acţionate cu combustibil lichid.

4.5.7.3.9.3. REŢELE DE TELEFONIE

Se asigură sistemul de telecomunicaţii prin reţeaua de telefonie mobilă.

4.5.7.3.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei.

4.5.7.3.11. SPAŢII VERZI , ZONE DE PROTECŢIE

A). SPAŢII VERZI

Pentru dotările tehnico - edilitare se vor prevedea plantaţii de protecţie conform normelor dar nu mai puţin de 20 % din suprafaţa totală a terenului destinat amplasării obiectivului.

C). ZONE DE PROTECŢIE

Conform O.M.S. nr. 119 / 2014 şi a H.G.R. nr.930 / 2005 sunt constituite următoarele zone de protecţie :

a). Se constituie zona de protecţie pentru staţii de epurare de tip modular (containerizate) pe un perimetru cu latura de l00,00 m ;

b). Pentru captările de apă potabilă care exploatează pânze acvifere freatice sau izvoare dimensiunile zonei de protecţie sanitară cu regim sever sunt de minimum 50,00 m în amonte de sursa de captare , 20,00 în aval de captare şi 20,00 m lateral , de o parte şi de alta a captării ;

b). Pentru rezervoarele de înmagazinare a apei potabile dimensionarea zonei de protecţie este de 20,00 m pe toate direcţiile rezervorului , fiind necesară asigurarea asccesului pentru evacuarea apelor de spălare, recoltarea de probe, dezinfectarea periodică.

Zonele de protecţie vor fi protejate împotriva poluării ca urmare a activităţior umane , economice şi sociale care produc următoarele riscuri : poluarea cu agenţi patogeni (bacterii , virusuri sau alte organisme vii) , poluare chiomică (substaţe fitofarmaceutice provenite din activităţile agricole şi silvice) , poluare chimică (provenită din activităţi industriale) , sau poluare termică (provenită din ape cu temperaturi ridicate evacuate din instalaţiile de răcire ale activităţilor industriale)..

4.5.7.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Posibilităţile maxime de utilizare a terenului se stabilesc prin proiectele tehnice de specialitate.

4.5.8. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ "GC"
SUPRAFAŢA 0,87 HA

4.5.8.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.5.8.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : asigurarea serviciilor de gospodărie comunală, puncte provizorie de colectare a deşeurilor menajere uscate , precum şi înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone:

a). Pentru zona de gospodărie comunală subzonele :

-Cimitire "GCc" în suprafaţă de 0,82 ha;

-Puncte de colectare pentru deşeuri "GCd" cu suprafaţa de 0,05 ha;

4.5.8.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Plantaţii de protecţie, împrejmuiri.

4.5.8.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.5.8.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

Activităţi de cult —capelă;

Accese pietonale şi carosabile;

Containere pentru punctele provizorii (tranzit) de colectare a deşeurilor menajer ;

Colectarea şi transportarea deşeurilor menajere.

4.5.8.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise următoarele utilităţi:

a). Construirea unei capele în cimitirul cu indicativul „GCc-1".

B). Amenajarea punctelor de colectare pentru deşeuri , inclusiv împrejmuiri , indicativ „GCd-l" la „Gcd-5".

4.5.8.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei

4.5.8.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.5.8.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea cimitirelor este permisă dacă frontul stradal este de minimum12 m şi adâncimea parcelei este mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei dar cu suprafaţa de minimum 0,50 ha.

4.5.8.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru parcelele din cimitire , conform tradiţiei bisericeşti , mormintele vor fi amplasate cu faţa către răsărit.

4.5.8.3.3. AMPLASATRA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcţiilor specifice activităţii faţă de aliniament vor respecta distanţa minimă de 24,00 m. faţă de axul drumului judeţean DJ107R şi distanţa minimă de 10,00 m faţă de axul străzilor şi uliţelor.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 zonele ocupate de cimitir vor avea în dotare următoarele:

a). Instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b). W.C. - uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c). Colectarea apelor uzate prin reţele de canalizare;

4.5.8.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Codul Civil aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 impune distanţa de 0,6 m a amplasării construcţiilor faţă de limita de hotar la toate tipurile de construcţii şi distanţa de 2,00 m faţă de limita de hotar la amplasarea construcţiilor care au (spre limita de hotar) faţade cu goluri.

Conform O.M.S. nr.119/2014 se vor respecta următoarele regului:

a). Punctele de colectare selectivă a deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa minimă de 10 m faţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermiabilizate şi având asigurată panta de scurgere.;

b). Nivelul de zgomot pe timpul zilei să nu depăşască 55 dB şi curba de zgomot Cz50, iar pe timpul nopţii nivelul de zgomot maxim admis este de 45 dB şi o curbă de zgomot Cz40.

4.5.8.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Pentru cimitire amenajarea construcţiilor specific se va amplasa astfel în cât să se asigurea circulaţia pietonală şi auto pentru desfăşurarea procesiunilor rituale.

4.5.8.3.6. CONDIŢII DE ACCES LĂ DRUMURI

A). PARCAJE

Pentru cimitirele ce nu sunt în conservare se vor prevedea minimum cinci locuri de parcare.

B). ACCESE

Pentru accesul la cimitir, punctul de colectare deşeuri menajere uscate se vor prevedea următoarele accese:

a). Accese carosabile dimensionate conform normelor corelat cu destinaţia accesului;

b). Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţia în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

C). DRUMURI

Se vor asigura drumuri de legătură între drumul comunal sau străzi şi cimitire sau punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate , (funcţie de poziţia de amplasare a acestora) , pentru asigurarea fluenţei în desfăşurarea activităţilor specifice.

4.5.8.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Se recomandă ca parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleleor, evitându - se domeniul public

4.5.8.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare al terenului , în conformitate cu normativele în vigoare , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate conform datelor prezentate în tabel

Unitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Cimitire	10	0,1	

4.5.8.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

L construcţiile din cimitire înăţimea construcţiilor va fi de maximum un nivel la suprafaţa terenului.

4.5.8.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.5.8.3.10.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor amenaja cişmele de apă potabilă accesibile publicului.

Administratorul imitirelor au obligaţia de a menţine în perfecă stare de funcţionare şi curăţenie a grupurilor sanitare , avand obligaţia de a repara , controla şi de a asigura materialele necesare igienei personale.

4.5.8.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor asigura racordarea la instalaţia de canalizare prevăzută pentru localitatea Pruniş , a cişmelelor de apă publice şi a W.C.-urilor.

4.5.8.3.10.3. REŢELE ELECTRICE

Pentru zona cimitirelor se va asigura racordarea la reţeaua elctrică a iluminatului public la intrărea în cimitir.

4.5.8.3.10.4. SALUBRITATE

În cimitir se vor amplasa containere pentru colectarea deşeurilor menajere uscat.

4.5.8.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local, cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii durabile, fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de tablă zincată;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona

4.5.8.3.12. SPAŢII VERZII , ÎMPREJMUIRI

B). SPAŢH VERZI

Pentru zona cimitirului se vor prevedea spaţii verzi în proporţie de 10 -15 % din suprafaţa cimitirului.

C).ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi :

a). Pentru cimitire : de tip opac, asigurînd protecţia vizuală şi având înălţimea de 2 m :

b). Pentru punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate parţial de tip opac (până la înălţimea de 1 m) şi parţial de tip transparent (între înălţimea de 1,00 m şi 2,00 m).

Aspectul împrejmuirilor, pentru ambele categorii, se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

4.5.8.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢILE MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

4.5.8.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefientul maxim de utilzare a terenului (C.U.T.) în cimitir este de 0,85 .

4.5.8.3.2. CONDIŢIILE DE DEPĂŞIRE A COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.5.9. ZONA DE TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – „AP” SUPRAFAŢA 0,70 HA

4.5.9.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.5.9.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţia dominantă este asigurarea curgerii libere a apelor provenite din izvoare, precipitaţii, scurgerii de pe versanţi, topirii zăpezilor, etc.

Suprafaţa ocupată de apele curgătoare pe teritoriul localităţii Pruniş este de 0,70 ha.

4.5.9.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : protecţia malurilor, a albiilor sau cuvelor acestora, protecţia împotriva oricărei forme de poluare , refacerea calităţii apelor de suprafaţă , protejarea şi conservarea ecosistemelor acvatice , valorificarea complexă a apelor , apărarea împotriva inundaţiilor, satisfacerea cerinţelor de apă pentru agricultură , industrie , turism şi agrement

4.5.9.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.5.9.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

In zona funţională delimitată de apele curgătoare sunt permise următoarele utilizări:

a).Lucrări de întreţinere şi curăţire a albiilor râurilor şi pâraielor efectuate de Regia Autonomă „Apele Române";

b). Construire de baraje şi a digurilor de protecţie a malurilor efectuate de unităţi agreate de Regia Naţională „Apele Române";

c). Folosirea liberă, cu respectarea normelor sanitatre şi de protecţie a calităţii apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat şi alte treburi gospodăreşti , folosind instalaţii de capacitate mică de până la 0,2 litri / secundă , destinate exclusiv satisfacerii necesităţilor gospodăriilor proprii.

4.5.9.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise constuirea cu condiţia obţinerii avizului de autorizare de la Regia Naţională a „Apelor Române" a următoarelor utilităţi:

a). Construirea de poduri sau pasarele peste râuri cu condiţia evitării ştrangulării albiei majore a râurilor şi pâraielor;

b). Amenajarea spaţiilor de agrement pe malurile apelor în zona de protecţie a acestora de 15 m în zona cursurilor de apă cu lăţimea de maximum 50 m ;

c) . Exploatarea agregatelor din albia râurilor , devierea cursurilor de apă , captarea apei din albie în scopuri industriale , orice alte activităţi ce afectează albia râurilor şi a văilor este permisă numai cu acordul în scris al Companiei Naţionale „Apele Române” Bazinul apelor Mureş..

4.5.9.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zonele de protecţie a albiei râurilor şi pâraielor a următoarele utilităţi:

a). Construirea de ansambluri de locuinţe , amplasarea de obiective economice;

c). Realizarea de lucrări noi de alimentare cu apă potabilă sau industrială fără extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a staţiilor de epurare;

d). Depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanţe periculoase

S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J – N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL – IV.6

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE
DIN INTRAVILAN LOCALITATEA SĂLICEA

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

CAP. IV -PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

Localitatea Sălicea

4.6.1.Zona de instituţii şi servicii

4.6.2. Zona de locuinţe

4.6.3. Zona căi de comunicaţii şi transport

4.6.4 Zona spaţii verzi , amenajări , perdele de protecţie , sport şi agrement

4.6.5. Zona construcţii tehnico – edilitare

4.6.6. Zona gospodărie comunală

4.6.7. Zona de terenuri aflate permanent sub ape

4.6. LOCALITATEA SĂLICEA

4.6.1. ZONA DE INSTITUŢII ŞI SERVICII - U.T.R. – IS SUPRAFAŢA 6,74 HA

4.6.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.6.1.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Zona pentru instituţii şi servicii cuprinde centrul de greutate al localităţii, fiind concentrate, în această zonă , dotările de interes public , respectiv : biserica , şcoala , grădiniţa , căminul cultural, etc.

Suprafaţa ocupată de zona pentru instituţii şi servicii este de 6,74 ha, este situată în trupul principal **"T1"** şi este constituită din subzona centrală propriuzisă (în suprafaţă de 0,85 ha), subzona de locuinţe (în suprafaţă de 5,89 ha).

Funcţiunile zonei pentru instituţii şi servicii sunt:

a). Funcţiunea predominantă - dotări de interes public şi anume :

a.1). Funcţiuni administrative : sedii administrative , sedii pentru culte , fundaţii , organizaţii , sedii de birouri ;

a.2). Funcţiuni culturale : cămine culturale , aşezăminte culturale ;

a.3). Funcţiuni pentru educaţie : învăţământ preşcolar , primar ;

a.4). Funcţiuni sanitare : cabinet medical , farmacii ;

a.5). Funcţiuni sportive : terenuri pentru activităţi sportive şcolare de dimensiuni reduse (baschet , hanball , volei) , săli pentru sport şcolare .

4.6.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt :

a). Locuire şi anexe gospodăreşti. În zona cu funcţiunea complementară de locuire şi anexe gospodăreşti este permisă amplasarea , corelat cu destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a.1). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

a..2). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete ; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole ;

a.3). Locuri de joacă pentru copii ;

a.4). Parcuri , scuaruri ;

a.5). Moteluri , vile .

4.6.1.2. SECŢIUNEA – I - UTILIZĂRII FUNCŢIONALE

4.6.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări de amplasament:

a.). Construcţii administrative : sediu pentru culte , fundaţii , organizaţii ; sedii de birouri ;

b).Construcţii de cultură : cămine culturale , aşezăminte cu atribuţii culturale , etc. ;

d).Construcţii de învăţământ : preşcolar , primar;

e).Construcţii de sănătate : cabinet medical , farmacii ;

f). Locuinţe şi funcţiuni complementare ;

g). Anexe gospodăreşti, inclusiv adăposturi pentru animale de mică capacitate;

h). Funcţiuni specifice sau complementare zonei centrale : spaţii verzi , scuaruri , parcaje, reclame ,etc;

i). Îmbunătăţirea la nivelul aspectului exterior a frontului existent construit;

j). Plantaţii de protecţie şi amenajări necesare drumului;

k). Plantaţii de protecţie pe malurile apelor

4.6.1.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Utilităţile admise cu condiţii, în zona pentru instituţii şi servicii, sunt :

a.). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

b.).Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse

industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

c.) Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

d.).Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate în interiorul parcelei cu locuinţa ,cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare.

4.6.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zona centrală a următoarelor utilităţi:

a).Orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală;

b).Cămine pentru bătrâni , asistenţă de specialitate (boli cronice , handicapaţi , recuperare funcţională , centre psihatrice) ;

c). Mânăstiri , schituri , cimitire noi ;

d). Autoservice ;

e). Activităţi productive poluante , cu risc tehnologic sau generatoare de trafic intens sau transport greu;

f). Unităţi de producţie industrială sau agricolă;

g). Activităţi agro-zootehnice; adăposturi pentru animale de capacitate mare;

h). Depozite en - gross , depozite de materiale refolosibile , platforme pentru depozitarea deşeurilor menajere;

i).Activităţi de producţie cu spaţii deschise vizibile;

j). Autobaze şi staţii de întreţinere auto;

k).Activităţi care produc poluare sonoră;

l). Deschideri de cariere , balastiere, gropi de împrumut, etc., activităţi care conduc la degradarea terenului şi a peisajului;

m). Construcţii provizorii de orice fel care pot afecta suprafaţa domeniului public ;

n). Locuinţe colective de tip bloc.

4.6.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.6.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.6.1.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel:

a). Construcţii pentru învăţământ: orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud - est, sau sud-vest, iar orientarea bibliotecilor, sălilor de lectură şi laboratoarelor către nord;

b). Orientarea construcţiilor destinate instituţiilor publice şi comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

d). Amplasarea construcţiilor pentru sănătate vor avea aleasă orientarea pentru a se asigura : amplasarea saloanelor şi a rezervelor cu orientarea spre sud , sud - est, sau sud - vest, orientarea laboratoarelor şi spaţiilor tehnice spre nord , orientarea cabinetelor medicale spre sud sau sud — est;

e). La construcţiile pentru locuinţe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre

nord.

4.6.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE ALINIAMENT

4.6.1.3.3.1. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean sau de minimum 10,00 m faţă de axa străzilor , respectiv 5,00 m faţă de axa aleilor carosabile proprii;

d). Excecpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.6.1.3.3.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR RETRASE DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor retrase de la aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" sau autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean sau de minimum 10,00 m faţă de axul străzii , respectiv 5,00 m faţă de axul aleie carosabile proprii;

d). Excecpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.6.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirilor locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 10m ;

b.3). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.4). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.5). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectesază pe platforme de colectare impermeabilizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Tehnologiile aplicate în zona industrială vor asigura, pentru fiecare obiectiv induatial , ca nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat.

Obiectivele care , conform legislaţie de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.6.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.6.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.6.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic.

B). ACCESE PIETONALE

Toate construcţiile şi amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizare şi caracterul deplasării, cu scopul de a asigura deplasarea pietonală în condiţii de confort şi siguranţă.

Se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

C). PARCAJE

Pentru construcţiile care prin destinaţie necesită spaţii de parcare autorizarea executării acestora se face numai dacă se pot realiza spaţii pentru parcare în afara domeniului public şi cu respectarea normativului P 132 / 1993 , respectiv a H.G.R. nr. 525 / 1996 anexa 5.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat, conform prevederilor, după cum urmează:

a). Pentru construcţii administrative : un loc de parcare la 10-40 salariaţi şi parcaje suplimentare într-o pondere de 30%;

b). Pentru construcţii comerciale: un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată;

c). pentru construcţii de învăţământ: 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii şi amenajări sportive : un loc de parcare la 30 persoane ;

e). Construcţii şi amenajări de agrement: un loc de parcare la 10 - 30 persoane ;

f). Construcţii de cult minimum 5 locuri de parcare;

g). Construcţii turistice 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

4.6.1.3.6.2 DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.6.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul pubic.

4.6.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculeat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,9.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de

copii , construcţii de agement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

In zona centrală se vor respecta următoarele niveluri maxime de ocupare a terenului:

a). 30 % pentru instituţiile publice ;

b) .30% pentru parcelele destinate construcţiei de locuinţe;

c). 25 % pentru dotările şcolare;

d). 20 % pentru parcelele rezervate pentru dispensar medical împreună cu locuinţa pentru medici;

e). 50 % pentru terenurile rezervate amenajărilor sportive ;

f). Pentru locuinţe procentul de ocuparea a terenului va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Sedii pentru culte, fundaţii , organizaţii , birouri	30	0,9	
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistice, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,9	
Construcţii pentru învăţământ	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil, respectiv 20 m^2 / elev
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Construcţii de sănătate	20	0,9	Suprafaţa minimă a terenului este de 5 m^2 / consultaţie
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,4	
Construcţii şi amenajări sportive	50	0,5	-

4.6.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.6.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.6.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona centrală a localităţii Sălicea se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor localitatea va fi racordată la sursa de de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă viitoare este de interes public , se va afla în aministraţia SC-COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.6.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona centrală a localităţii Sălicea va fi prevăzută în viitor cu reţea de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate . Reţeau de canalizare va fi racordată la staţia de epurare închisă din localitate şi asigură preluarea debitelor de ape menajere uzate produse în zona centarlă a localităţii Sălicea .

Pentru construcţiile ce nu sunt racordate la reţeaua de canalizare centrală se vor echipa cu fose septice vidajabile echipate cu separator de sunstanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.6.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona centrală a localităţii Sălicea sau de fosele septice individuale.

4.6.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona centrală a localităţii Sălicea este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila".

4.6.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Sălicea este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Sălicea are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.6.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Sălicea este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.6.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Sălicea nu este racordată la reţeaua naţională de gaz metan.

4.6.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.6.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Sălicea ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.6.1.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI IMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea

vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). La instituţiile publice se var asigura minimum 15 % spaţii verzi;

b). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

c). Construcţii comerciale - spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

d). Construcţii de cultură - spaţii verzi în proporţie de 10 - 20 % din suprafaţa terenului;

e). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

C. ÎMPREJMUIRI

l).In condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). împrejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansmblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3).Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei

4.6.1.4. SECŢIUNEA –III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.6.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9 iar cel minim de 0,3.

4.6.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii realizării anumitor tipuri de construcţii (centre comerciale , spaţii expoziţionale , mall – uri , etc.) , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia , valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.6.2. ZONA DE LOCUINŢE - U.T.R "L".
SUPRAFAŢA 384,49 HA

4.6.2.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.6.2.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţnea dominantă: locuire şi anexe gospodăreşti. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.6.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt : comerţ, prestări servicii, alimentaţie publică, producţia agricolă şi creşterea animalelor.Prezentele prescripţii ale Regulamentului de Urbanism Local se aplică atât U.T.R. cu locuinţe actuale , cât şi U.T.R. cu locuinţe propuse. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.6.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZĂRI FUNCŢIONALE

4.6.2.2.1.**UTILIZĂRI PERMISE**

În zona cu funcţiunea de „Locuinţe de toate tipurile" este permisă amplasarea , în funcţie de destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

b). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole .

4.6.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise construirea cu condiţii a următoarelor utilităţi:

a). Construcţii rezidenţiale;

b). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice , construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

c). Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

d). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

e). Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate pe parcele independente sau în interiorul parcelei cu locuinţa , cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare;

f). Activităţi de cult constând din lăcaşe de cult şi construcţii anexă specifice activităţi de cult. Sunt admise amplasarea cimitirelor existente;

g). Construcţii de învăţământ la nivel de învăţământ preşcolar şi creşe;

h). Construcţii de agrement, la nivel de loc de joacă pentru copii, parcuri , scuaruri.

4.6.2.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzize amenajarea sau construirea în zona de locuinţe a următoarelor activităţi:

a). Construcţii administrative;

b). Construcţii de locuinţe colective tip bloc ;

c). Construcţii financiar - bancare ;

d). Depozite ;

e). Extinderea cimitirelor existente, sau construirea de cimitre noi;

f). Construcţii de cultură;

g). Construcţii de învăţământ (altele decât grădiniţe şi creşe);

h). Construcţii de sănătate ;

i). Construcţii de turism.

4.6.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.6.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stradal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.6.2.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.6.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.6.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul

privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean DJ107R sau de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor , respectiv de 5,00 m faţă de axul aleilor;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) aprobat conform legii.

4.6.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

Retragera construcţiilor faţă de alimiament se pot face în situaţii deosebite şi anume zonele de protecţie a patrimoniului cultural construit , zonele libere de construcţii sau parţial construite , respectiv din raţiuni funcţionale , estetice sau ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatoriu elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , eventual , cu fundamentarea soluţiilor prouse prin întocmirea de studii de fundamentare (istorice , altimetrice , privind morfologia ţesutului urban , etc).

4.6.2.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar straşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor privind asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirilor locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Unităţile cu capacitate mică de producţie , comercilă şi de prestări servicii, atelierele mecanice , tinichigerii şi atelierele de tâmplărie , etc. se amplasează în clădiri separate la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Pentru unităţile sus menţionate se asigură mijloace adecvate de limitare a nocivităţilor , astfel încât nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat

Obiectivele care , conform legislaţie de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.6.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterasle şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se

poate realiza la aliniament sau retrase de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea Construcţiilor după cum urmează :

a). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 50 m ;

b). În gospodăriile în care se cresc animale sau păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru animale şi păsări cu capacitatea mai mică de : 6 capete pentru cabaline şi taurine , 7 capete de porcine , păsări sub 51 de capete ;

c). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

d). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

e). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectesază pe platforme de colectare impermeabizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , realizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuiesc păstrate liber în permanenţă făra a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.6.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.6.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic ;

f). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu , dimensionate , conform normelor pentru trafic greu , la min imum 3,50 m lăţime.

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de cult - minimum 5 locuri de parcare;

c). Construcţii de învământ-3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;

e). Construcţii de locuinţe - 1 loc de parcare pentru 1 la 5 locuinţe unifamilale

4.6.2.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 24,00 m faţă de axul drumului judeţean DJ107R);

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.6.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.6.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele de până la 0,6.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de

copii , construcţii de agrement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistce, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,6	
Construcţii pentru învăţământul preşcolar şi creşe	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil
Construcţii de cult	80	0,8	Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,40	

4.6.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.6.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.6.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de locuinţe a localităţii Sălicea se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor se prevede racordarea la sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare va fi de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională „Locuinţe” o parte din costrucţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Reactualizarea Planului Urbanistic General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.6.2.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona locuinţe a localităţii Sălicea nu este racordată la un sisten de canalizare. În viitor se prevede construirea reţelei centrale de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate şi racordată la staţia de epurare închisă a localităţii. Reţeau de canalizare viitoare va fi în proprietatea şi exploatarea SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca şi va asigura preluarea totală a debitelor de ape menajere uzate produse în zona de locuinţe a localităţii Ciurila.

Pentru locuinţele neracordate lşa reţeaua de canalizare se vor construi fose septice vidanjabile echipate cu separator de substanţe solide în suspensie şi grăsimi ,respectiv substanţe chilice aflate dizolvate ţn apele menajere uzate.

4.6.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi se vor prelua la reţeaua de canalizare existentă în zona de locuinţe a localităţii Sălicea , sau la fosa septică din incintă.

4.6.2.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de locuinţe a localităţii Sălicea este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a postruilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Reactualizarea Planului Urbanistic General pentru comuna Ciurila”.

4.6.2.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Sălicea este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Sălicea are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.6.2.3.10.6. C.A.T.V.

Localitatea Sălicea este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.6.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Sălicea nu este racordată la reţeaua naţională de gaz met an.

4.6.2.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.6.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Sălicea , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.6.2.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurile protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

d). Construcţii de locuinţe : Spaţii verzi şi plantate de minimum 2 m^2 pentru fiecare locatar al locuinţei.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.6.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.6.2.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor de maximum 30 % , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de maximum 0,6.

4.6.2.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualul regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 art. 32 al. 6).

4.6.3. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE - U.T.R „C”
SUPRAFAŢA 8,46 HA

4.6.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.6.3.1.1.FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Localitatea este traversată de drumurul judeţean DJ107R Cluj Napoca - Băişoara.

Funcţiunea dominantă pentru căile de comunicaţie rutiere : circulaţie carosabilă..

Zona căilor de comunicaţie cuprinde următoarele subzone:

a). Zona căilor de comunicaţii rutiere :

a.1). Căi de comunicaţii principale în lungime de 3,86 km ;

a.2). Căi de comunicaţie secundară în lungime de 4,60 km ;

4.6.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMETARE

Funcţiuni complementare : funcţiuni specializate anexă după cum urmează :

a). Circulaţie pietonală;

b). Echipare tehnico - edilitară:

c). Reclame, mobilier urban;

d). Fâşii plantate cu rol de protecţie

4.6.3.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

4.6.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

a). Reabilitarea şi modernizarea drumurilor şi străzilor;

b). Amenajarea trotuarelor şi a rigolelor de colectare a apelor pluvialae;

c). Amenajarea de parcări publice ;

d). Plantaţii de fâşii verzi de protecţie;

e).Amenajări aferente drumurilor : racorduri între drumul principal şi drumurile laterale , lărgirea părţi carosabile a drumurilor, corectarea razelor de curbură , construirea pistelor pentru circulaţia bicicletelor, etc.

4.6.3.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

a). Lucrări aferente reţelelor tehnico - edilitare : reţele de apă şi canalizare ; reţele electrice şi pentru iluminatul stradal; reţele de telecomunicaţii, internet şi televiziune prin cablu;

b). Sunt admise intervenţii cu obiecte de mobilier urban, plantaţii , reclame, cu condiţia asigurării vizibilităţii în trafic şi a fluenţei traficului rutier, respective a asigura siguranţa participanţilor la trafic şi a pietonilor.

4.6.3.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei. Este interzisă obstrucţionarea traficului rutier în timpul realizărilor de lucrări la reţelele tehnico – edilitare amplasate în zona drumurilor publice.

4.6.3.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.6.3.3.1. CONDIŢII DE EXECUTARE A LUCRĂRILOR

Localitatea Sălicea este străbtută de drumul judeţean DJ107R Cluj Napoca - Băişoara

Parametrii existenţi a drumului judeţean , amplasat în intravilanul localităţii Ciurila are următorii parametrii fucţionali:

a). Carosabil: Lăţimea drumului naţional 7 m ;

b). Ampriza drumului: drumul naţiomnal minim 10 m ;

c). Distanţa între gardurile locuinţelor existente perpedinculare pe axul drumului : minim 10,30 m la drumul judeţean .

Intravilanul localităţii Sălicea , pentru accesul la locuinţe , este străbătută de străzi şi uliţi având parametrii construiţi astfel:

a). Străzile cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 4 m şi 6 m, parţial pavate;

b). Uliţele cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 3 m şi 4 m, în totalitate nepavate.

3.6.3.3.2. CONDIŢIILE DE ACCES LA DRUMURILE CLASIFICATE

Regulile recomandate prin prezentul R.L.U. sunt următoarele:

a). Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

b). Orice acces la drumurile publice se face conform avizului de specialitate eliberat de autorităţile competente;

c). Accesul din străzile laterale se va face cu respectarea condiţiilor de fluenţă a circulaţiei pe drumul principal;

d). Intervenţiile cu obiecte de mobilier urban , plantaţii şi reclame vor avea în vedere respectarea condiţiilor de vizibilitate şi de fluenţă a traficului

În zonele nou construite adiacente drumului judeţean DJ -107R se vor respecta distanţele dintre gardurile locuinţelor de 24,00 m faţă de axul drumului judeţean, construcţiile fiind amplasate în aliniament.

În zonele nou construite adiacente la străzi se va respecta distanţa transversală dintre împrejmuirile construcţiilor de 20,00 m.

4.6.3.3.3. STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Se recomandă ca parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându - se domeniul public

4.6.3.3.4. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.6.3.3.4.1. APĂ POTABILĂ

Echiparea de apă potabilă se amplasează îngropat în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean, respectiv , aceste reţele (cu excepţia se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor şi uliţelor).

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.6.3.3.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Reţelele de canalizare menajeră se amplasează în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean , respectiv , aceste reţele se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.6.3.3.4.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor fi captate şi drenate prin reţeaua de canalizare pentru apele menajere uzate.

4.6.3.3.4.4. REŢELE ELECTRICE

Reţelele electrice de 0,4 kV pentru alimentarea cu energie electrică a beneficiarilor sunt amplasate în zona de trotuare sau în zona de siguranţă pentru toate căile de acces rutiere montate subteran sau aerian.

4.6.3.3.4.5. REŢELE DE TELEFONIE

Reţelele de telefonie se amplasează îngropat în pământ în zona trotuarelor sau în zona de siguranţă a tuturor căilor de circulaţie rutiere;

4.6.3.3.4.6. C.A.T.V.

Reţelele de cabluri pentru transmiterea semnalului de televiziune prin cablu , internet şi telefonie mobilă se pozează în aceleaşi condiţii ca şi reţelele telefonice.

4.6.3.3.4.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.6.4. ZONA PENTRU SPAŢII VERZI , SPORT , AGREMENT ,PROTECŢIE - U.T.R. - "SP"
SUPRAFAŢA 76,92 HA

4.6.4.1. CONSTRUCŢII TURISTICE
SUPRAFAŢA 51,85 HA
4.6.4.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI
4.6.4.1.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă: este constituită din :

a). Hoteluri ;

b). Pensiuni turistice ;

c).Construcţii pentru activităţi de destindere şi recreere ;

4.6.4.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : unităţi de alimentaţie publică , terenuri de sport , terenuri de joacă pentru copii .

4.6.4.1.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
4.6.4.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Hoteluri şi pensiuni turistice ;

b) Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restauram, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

c). Terenuri de sport de mici dimensiuni (hanbal , tenis , baschet , volei , piscină , etc.) ;

d). Terenuri de joacă pentru copii ;

e). Zone verzi amenajate pentru plimbare şi recreere ;

f). Amenajarea de parcări ;

g). Servicii specifice funcţiunii.

4.6.4.1.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilizări :

a). Farmacii , cabinete de medicină umană , oficiu poştal ;

b). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi complectarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente ;

c). Construirea de foişoare ;

d). Amplasarea de chioşcuri pentru ziare şi reviste , produse de tutun , artizanat , pe bază de „Certificat de Urbanism”

4.6.4.1.2.3.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii de locunţe de toate tipurile ;

b). Anexe gospodărești ;

c). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale , prestări servicii (altele decât cele aferente activităţii turistice);

d). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

e). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

f). Defrişări necontrolate;

g). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.6.4.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.6.4.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stradal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.6.4.1.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.6.4.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.6.4.1.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a” autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor , respectiv de 5,00 m faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

4.6.4.1.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor , respectiv de 5,00 m faţă de axul aleilor carosabile proprii;

Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă aprobate conform legii.

În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

Retragera construcţiilor faţă de aliniament se pot face în situaţii deosebite şi anume zonele de protecţie a patrimoniului cultural construit , zonele libere de construcţii sau parţial construite , respectiv din raţiuni funcţionale , estetice sau ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatoriu elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , eventual , cu fundamentarea soluţiilor propuse prin întocmirea de studii de fundamentare (istorice , altimetrice , privind morfologia ţesutului urban , etc).

4.6.4.1.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este imprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.3). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

4.6.4.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retrase de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , realizarea intimităţii de locuire)

Distanţa minimă între construcţiile în vecinate va fi egală cu înălţimea construcţiei cel mai înalte.

Conform H.C.M. nr. 525 / 1996 accesul în interiorul parcelei se va asigura astfel :

a). Pentru con strucţiile turistice cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru turişti , pşentru aprovizionare , pentru colectarea deşeurilor menajere , pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

b). În situaţia parcelărilor pe un rând a construcţiilor turistice aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m dacă lungimea aleii este de maximum 25,00 m , iar pentru alei cu lungimi mai mari de 25,00 m se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

c). În situaţia parcelărilor pe două rânduri accesele la parcelele din spate se vor asigura prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime maximă de 30,00 m o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu o lungime maximă de 100,00 m minmium doă benzi de circulaţie (lîţimea 7 ,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

d). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

4.6.4.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.6.4.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere imprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru hoteluri , pensiuni turistice , restauante , baruri cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale.

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a

construcţiei;

b). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

4.6.4.1.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.6.4.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICUOLELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.6.4.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate prin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 %.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este de maximum 0,6.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Hoteluri , pensiuni turistice , activităţi comercialele, alimentaţie publică	30	0,6	
Terenuri sportive	50	0,5	
Parcuri	30	0,3	

4.6.4.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarei condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj sau eventual mansardă ;

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.6.4.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Eliberarea autorizaţiei de construire pentru construcţii turistice , în zonele insuficient organizate urbanistic , se admite numai după recepţionarea de către Primăria Ciurila a lucrărilor prevăzute pentru drumuri şi infrastructura tehnico – edilitară. Toate costurile privind asigurasrea de utilităţi , reglementare drumuri , sistematizare verticală cad în sarcina investitorului.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului .

4.6.4.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt a localităţii Sălicea , în viitor , se aprovizionează cu apă potabilă din sursa de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se află în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională „Construcţii turistice” o parte din costrucţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare.

4.6.4.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zonele de agrement a localităţii Sălicea nu sunt racordate la o reţea de canalizare pentru preluarea apelor menajere , dar au reţeauă proprie de canalizatre şi staţii de epurare modulare .

Pentru construcţiile neracordate la reţeaua de canalizare se vor construi fose septice vidajabile echipate cu sepatator de materiale solide aflate în suspensie şi separator pentru grăsimi , respectiv substanţe chimice dizolvate în apamenajeră uzată.

4.6.4.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi este preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement a localităţii Sălicea şi rascordat ă la fosele septice din incinte.

4.6.4.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement a localităţii Sălicea este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila".

4.6.4.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Sălicea este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Sălicea are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.6.4.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Sălicea este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.6.4.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.6.4.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

4.6.4.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Sălicea , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de asbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.6.4.1.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban..

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa hotelurilor şi a pensiunilor turistice (la frontul stradal) se vor asigura pe frontonul construcţiei un spaţiu verde cu lăţimea de minimum 2 m ;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuii opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.6.4.1.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.6.4.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (maximum 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,6 .

4.6.4.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualul regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 art. 32 al. 6).

4.6.4.2. CASE DE VACANŢĂ
SUPRAFAŢA 19,76 HA

4.6.4.2.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.6.4.2.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă este constituită din :

a). Case de vacanţă ;

c).Construcţii pentru activităţi de destindere şi recreere ;

4.6.4.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : anexe gospodăreşti (magazii de dimensiuni mici, adăposturi pentru păsări) , unităţi comerciale , terenuri de sport , terenuri de joacă pentru copii .

4.6.4.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.6.4.2.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Case de vacanţă ;

b). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restauram, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

c). Terenuri de sport de mici dimensiuni (hanbal , tenis , baschet , volei , piscină , etc.) ;

d). Terenuri de joacă pentru copii ;

e). Amenajarea de parcări .

4.6.4.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilizări :

a). Spaţii comerciale , farmacii ;

b). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi completarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente ;

c). Construirea de foişoare ;

d). Amplasarea de chioşcuri pentru ziare şi reviste , produse de tutun , artizanat permide pe bază de „Cerificat de Urbanism” ;

e). Construcţia de garaje , magazii pentru depozitarea lemnelor şi a sculelor ;

f). Adăposturi pentru păsări până la 20 de capete.

4.6.4.2.2.3.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii de locuinţe de toate tipurile ;

b). Anexe gospodăreşti, cu excepţia adăposturilor pentru păsări până la 20 capete;

c). Construcţii de hoteluri şi pensiuni turistice ;

c). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale (altele decât adăposturilor pentru păsări) , prestări servicii ;;

d). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

e). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

f). Defrişări necontrolate;

g). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.6.4.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.6.4.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.6.4.2.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.6.4.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.6.4.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a” autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , di orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de minimum 10,00 m faţă de axul străzilor , respectiv 5,00 m faţă de axa aleilor carosabile proprii;

d). Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

4.6.4.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de minimum 10,00 m , faţă de axul străzilor şi 5,00 m faţă de axa aleilor carosabile proprii;

Excepţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă aprobate conform legii.

În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

Retragera construcţiilor faţă de alimiament se pot face în situaţii deosebite şi anume zonele de protecţie a patrimoniului cultural construit , zonele libere de construcţii sau parţial construite , respectiv din raţiuni funcţionale , estetice sau ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatoriu elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , eventual , cu fundamentarea soluţiilor prouse prin întocmirea de studii de fundamentare (istorice , altimetrice , privind morfologia ţesutului urban , etc).

4.6.4.2.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar straşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este imprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Amplasarea fântâni la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.3). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţi la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.4). În casele de vacanţă în care se cresc păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru păsări;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m. .

4.6.4.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorore şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

D istanţa minimă între construcţiile în vecinate va fi egală cu înălţimea construcţiei cel mai înalte.

Conform H.C.M. nr. 525 / 1996 accesul în interiorul parcelei se va asigura astfel :

a). Pentru casele de vacanţă cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari, pentru colectarea deşeurilor menajere , pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

b). În situaţia parcelărilor pe un rând a caselor de vacanţă aleile carosabile din interiorul zone parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m dacă lungimea aleii este de maximum 25,00 m , iar pentru alei cu lungimi mai mari de 25,00 m se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

c). În situaţia parcelărilor pe două rânduri accesele la parcelele din spate se vor asigura prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime maximă de 30,00 m o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu o lungime maximă de 100,00 m minmium doă benzi de circulaţie (lăţimea 7 ,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manvre de întoarcere la capăt ;

d). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

Accesele şi pasajele carosabile trebuiesc păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

4.6.4.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.6.4.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru casele de vascanţă , restauante , baruri cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale.

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

4.6.4.2.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.6.4.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehivculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.6.4.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculeat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 %.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este de maximum 0,6.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Case de vacanţă	30	0,6	
Terenuri sportive terenuri de joacă pentru copii	50	0,5	

4.6.4.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj sau eventual mansardă ;

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.6.4.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Eliberarea autorizaţiei de construire pentru construcţii turistice , în zonele insuficient organizate urbanistic , se admite numai după recepţionarea de către Primăria Ciurila a lucrărilor prevăzute pentru drumuri şi infrastructura tehnico – edilitară. Toate costurile privind asigurasrea de utilităţi , reglementare drumuri , sistematizare verticală cad în sarcina investitorului.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

4.6.4.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt a localităţii Sălicea se aprovizionează cu apă potabilă din surse propri. Pe viitor se prevede racordarea localităţii la surs de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională „Case de vacanţă” o parte din construcţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare.

4.6.4.2.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement a localităţii Sălicea este racordată parţial la reţeauă proprie de canalizare , respectiv echipate cu fose septice sau staţii de epurare modulare .

Pentru construcţiile neechipate cu reţea de canalizare proprie se vor construi fose septice vidanjabile echipate cu sepatator de materiale solide aflate în suspensie şi separator pentru grăsimi , respectiv substanţe chimice dizolvate în apa menajeră uzată.

4.6.4.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi este preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement a localităţii Sălicea, sau de fosele septice din incinte.

4.6.4.2.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement a localităţii Sălicea este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila".

4.6.4.2.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Sălicea este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Sălicea are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.6.4.2.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Sălicea este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.6.4.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul..

4.6.4.2.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

4.6.4.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Sălicea , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.6.4.2.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban..

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa caselor de vacanţă (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament este permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuii opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.6.4.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE TERENULUI

4.6.4.2.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (maximum 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,6 .

4.6.4.2.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualui regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 art. 32 al. 6).

4.6.4.3. TERENURI DE SPORT
SUPRAFAŢA 2,69 HA

4.6.4.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.6.4.3.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă este constituită din :

a). Teren de sport ;

b). Construirea de tribune pentru spectatori ;

c). Construirea vestiarelor pentru sportivi .

4.6.4.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare :

a). Dotări tehnico – edilitare ;

b). W.C. – uri şi cişmele pentru apă potabilă.;

c), Construcţii pentru cazarea sportivilor în sistem hotelier , realizate pe bază de P.U.Z.

d). Chioşcuri în construcţie demontabile pentru produse de patiserie şi răcoritoare, permise numai pe bază de „Certificat de Urbanism".

4.6.4.3.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.6.4.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Terenuri de sport ;

b). Tribune pentru spectatori ;

c). W.C. publice ;

d). Vestiare ;

e). Amenajarea de parcări .

4.6.4.3.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilizări :

a). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi completarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente ;

b). Amplasarea de chioşcuri pentru produse de patiserie şi băutri nealcoolice permise numai pe bază de „Cerificat de Urbanism";

c), Construcţii pentru cazarea sportivilor în sistem hotelier , realizate pe bază de P.U.Z.

4.6.4.3.2.3.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise utilizările necompatibile cu desfăşurarea de activităţi sportive.

4.6.4.3.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.6.4.3.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 1000 m^2 pentru terenul de sport ;

b). Frontul stradal : minim 40 m;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu 50 m.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.6.4.3.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a). Orientarea cu axa logitudinală pe direcţia nord – sud , cu o abatere de maximum 15^0 spre vest sau spre est ;

b). Plantaţii de arbori şi arbuşti cît mai uniforme ca densitate şi înălţime , pe toate laturile terenului libere de tribune , pentru evitarea fenomenelor de discontinuitate luminoasă .

4.6.4.3.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.6.4.3.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public .

Terenurile de sport nu se amplasează la aliniament.

În zonele libere de construcţii , terenurile de sport se amplasează de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) , aprobat conform legii.

4.6.4.3.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

Retragera construcţiilor pentru terenurile de sport faţă de alimiament se pot face respectiv din raţiuni funcţionale , estetice şi ecologice (protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor) . În aceste situaţii este obligatoriu elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.) .

4.6.4.3.3.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Amplsarea construcţiilor şi a plantaţiilor de vegetaţie în interiorul parcelei va respecta condiţiile impuse de Codul Civil aprobat prin Legea nr. 71/2011 şi anume:

a). La plantaţiile de copaci sau pomi se va păstra distanţa de 2 m faţă de hotar;

b). Pentru terenurile de sport se va păstra distanţa de 0,60 m de hotar, pentru o parte a terenului şi de 3,5 m faţă de hotar pentru calea de acces carosabilă.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 terenurile de sport vor avea în dotare următoarele:

a). Instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b). W.C. - uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c). Colectarea apelor uzate prin reţele de canalizare;

4.6.4.3.3.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

Amplasamentul pentru construcţiile de amenajări sportive trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale şi anume : zona pentru construcţii , zona pentru spaţii verzi şi zona pentru alei , drumuri şi parcaje.

Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se

construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

În relaţia cu limitele laterale ale parcelei construcţiile se realizaeză în regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi)

4.6.4.3.3.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.6.4.3.3.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public , sportivi şi personal tehnic de întreţinere .

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

a). Ciculaţia carosabilă separată faţă de cea pietonală ;

b). Alei carosabile de descongestionare dimensionate în funcţie de capacitatea stadionului ;

c). Alei carosabile de circulaţie curentă ;

d). Alei carosabile de serviciu şi întreţinere .

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările sportive se vor prevedea accese pietonaie , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru amenajări sportive - un loc de parcare la 30 de persoane;

b). În funcţie de capacitatea amenajării sportive se poate adăuga un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

4.6.4.3.3.3.6.2. DRUMURI

Se vor asigura accese carosabile după cum urmează :

a). Accese carosabile separate pentru public , sportivi şi personalul de întreţinere ;

b). Circulaţia carosabilă separată faţă de cea pietonală ;

c). Alei carosabile de descongestionare dimensionate în funcţie de capacitatea sălii sau stadionului dar nu mai puţin de 7,00 m lăţime ;

d). Alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3, 50 m lăţime ;

e). Alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 6,00 m lăţime.

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.6.4.3.3.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.6.4.3.3.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilo delimitate pin U.T.R.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Construcţii şi amenajări sportive	40	0,49	
Alei , drumuri şi parcaje	20	0,2	
Spaţii verzi	30	0,3	

4.6.4.3.3.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) .

4.6.4.3.3.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor sportive este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente astfel :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza.

4.6.4.3.3.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt , subzona terenuri de sport a localităţii Sălicea se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. Pe viitor se prevede racordarea localităţii la sursa de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de

fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

În incinta terenurilor de sport se vor amenaja cişmele puiblice racordate la reţeaua publică de alimentare cu apă potabilă

4.6.4.3.3.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zona ocupată de terenurile de sport se va asigura racordarea la reţeaua de canalizare a localităţii Sălicea a vestiarelor pentru sportivi , a spaţiilor de cazare a sportivilor , a cişmelelor publice de apă şi a W.C. publice.

4.6.4.3.3.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de amplasate a ternurilor de sport a localităţii Sălicea.

4.6.4.3.3.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement a localităţii Sălicea este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infvrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.6.4.3.3.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Sălicea este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Sălicea are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.6.4.3.3.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Sălicea este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.6.4.3.3.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.6.4.3.3.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

4.6.4.3.3.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Sălicea , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.6.4.3.3.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului la nivel 30 % din suprafaţa terenului de sport.

Terenurile de sport vor fi protejate pe toate laturile terenului cu plantaţii de arbori şi arbuşti, uniforme ca densitate şi înălţime , în scopul evitării fenomenului de discontinuitate luminoasă.

B). ÎMPREJMUIRI

În condiţiile prezentului regulament . pentru terenurile de sport sunt permise autorizarea împrejmuirilor opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale .

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.6.4.3.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.6.4.3.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (maximum 40%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,49 .

4.6.4.3.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari cu 20 % faţă de cele stabilite prin actualui regulament (conform Legii nr. 350 / 2001 art. 32 al. 6).

4.6.4.4. SUBZONA DE AGREMENT – PARCURI
SUPRAFAŢA 2,62 HA

4.6.4.4.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.6.4.4.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă: amenajarea de spaţii verzi parcuri şi terenuri de joacă pentru copii.

4.6.4.4.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : unităţi de alimentaţie publică .

4.6.4.4.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.6.4.4.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Amenajări de spaţii verzi: parcuri şi teren de joacă pentru copii;

b). Servicii specifice funcţiunii;

c). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi complectarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente.

4.6.4.4.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilităţi :

a). Amplasarea de chioşcuri , admisă numai pe bază de „Certificat de Urbanism";

b). Amplasarea de cişmele publice de apă şi W.C.- uri publice ;

c). Reţele de iluminat , alimentare cu apă potabilă şi canalizare.

4.6.4.4.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale , prestări servicii (altele decât cele aferente activităţii turistice);

b). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

c). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

d). Defrişări necontrolate;

e). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.6.4.4.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.6.4.4.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Folosirea parcelelor pentru agrement (parcuri) este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 500 m^2 ;

b). Lungimea minimă a parcelei : 50 m ;

c). Adâncimea parcelei : minimum 10 m.

Sunt considerate parcele admise pentru amenajarea de parcuri numai parcelele care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.6.4.4.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a parcelei este exclusă orientarea amplasării acesteia faţă de punctele cardinale

4.6.4.4.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.6.4.4.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 Anexa nr. 1 se vor evita amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri şi terenuri de joacă pentru copii) în vecinătatea srselor de zgomote puternice şi de vibraţii (zone industriale , atere pentru circulaţia traficului greu)

4.6.4.4.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri) sunt amplsate în zonele de protecţie a râurilor şi văilor delimitate ca domeniul public conform Legii nr. 107 / 1996 Legea Apelor art. 3 , art.4 şi art. 5.

4.6.4.4.3.4.AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre. Straşina construcţiilor trebuie să asigure deversarea apelor provenite din precipitaţii pe propria proprietate.

b). Respectarea Ordinul nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii privind „Normele de igienă şi sănătate publică” pentru amplasarea în zonele de agrement – parcuri – a cişmelor de apă şi a W.C.-urilor publice.

4.6.4.4.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

Zonele de agrement – parcurile – vor fi mobilate după cum urmează :

a). Cu alei circulabile flancate de copaci plantaţi în imediata vecinătate a aleilor la distanţe de circa 3,00 m între aceştia , respectiv bănci , spaţii amenajate pentru picnic şi spaţii îngrădite pentru câinii de companie.

b). Chioşcuri de dulciuri , răcoritoare , ziare şi produse de tutun în costrucţii demontabile şi amplasate numai pe bază de „Certificat de Urbanism”.

c). Se vor amplasa , cu respectarea Ordinului nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii „Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei” cişmele publice de apă potabilă , W.C. – uri publice şi locuri de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

d). Cu reţele electrice , reţele de apă potabilă , instalaţii de canalizare (zonale sau locale) destinate asigurării confortului public şi evitarea factorilor de poluarte a mediului;

e). Zonele delimitate de parc vor fi îngrădite.

4.6.4.4.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.6.4.4.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Se vor asigura obligatoriu accese carosabile cu lăţimea de 3,50 m pentru utilajele de întreţinere şi reparare a dotărilor din zona de agrement , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă .

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonaie , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor asigurându-se un loc de patcare la 30 de persoane.

4.6.4.4.3.6.2. DRUMURI

Autorizarea amenajării parcurilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice şi sunt respectate zonele de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.6.4.4.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.6.4.4.4.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Pentru zonele de recreere – parcuri - procentul maxim de ocuparea a terenului nu se normează.

4.6.4.4.4.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea construcţiilor amplasate în zonele de recreere – parcuri – este de un nivel cu respectarea următoarelor condiţii : .

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) .

4.6.4.4.4.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.6.4.4.4.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt – parcuri - a localităţii Sălicea se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. Pe viitor localiatea es te prevăzută a fi racordată la sursa de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă potabilă este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.6.4.4.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Sălicea se va racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere propusă. .

4.6.4.4.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement - parcuri a localităţii Sălicea.

4.6.4.4.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Sălicea se alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

4.6.4.4.3.10.5. TELEFONIE

Perimetrul localităţi Sălicea , în zona parcurilor , are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.6.4.4.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Sălicea este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.6.4.4.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.6.4.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

4.6.4.4.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Autorizarea executării construcţiilor (definitive sau demontabile) este admisă cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). Se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Sălicea , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.6.4.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru zona de agrement – parcuri – procentul de ocupare a terenurilor nu se normează.

4.6.5. ZONA PENTRU CONSTRUCŢII TEHNICO - EDILITARE - U.T.R. – „TE”

SUPRAFAŢA 0,21 HA

4.6.5.l. GENERALITĂŢI -CARACTERUL ZONEI

4.6.5.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : rezervoare închise pentru alimentarea cu apă potabilă a localităţii, staţie pentru epurarea apelor uzate , posturi de transformare pentru alimentarea cu energie electrică , staţie pentru reglarea gazelor naturale , reţele pentru distribuţia apei potabile, energiei electrice , gazelor naturale , a semnalului pentru telecomunicaţii (telefonie fixă , internet , televiziune prin cablu), precum şi reţele pentru colectarea apelor uzate menajere şi pluviale.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone pentru zona de construcţii tehnico - edilitare:

-Rezervoare pentru înmagazinarea apei potabile "TEr" în suprafaţă de 0,05 ha;

- Staţia de epurare a apelor uzate "TEe" cu suprafaţa de 0,16 ha.

4.6.5.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal, plantaţii de protecţie.

4.6.5.2. SECŢIUNEA – I – UTILITĂŢI FUNCŢIONALE

4.6.5.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

În această zonă sunt admise umătoarele utilităţi funcţionale :

a).Construirea, exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea sistemului de alimentare cu apă potabilă a localităţii (înmagazinare, distribuire);

b).Construirea , exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea reţelei de canalizare şi a staţiei de epurare;

c).Construire , întreţinerea, repararea şi extinderea reţelei de gaz metan ;

d).Construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea staţiilor de transformare , reţelelor electrice şi reţelelor de telecomunicaţii.

4.6.5.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii utilităţi privind :accese pietonale şi carosabile pentru construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea sistemelor de reţele de apă potabilă , canalizare , gaze naturale , reţele electrice şi de telecomunicaţii, rezervoare închise pentru apă potabilă , staţii de epurare şi posturi de transformare.

4.6.5.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei.

4.6.5.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORME A CONSTRUCŢIILOR

4.6.5.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.6.5.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform proiectelor tehnice de specialitate

4.6.5.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.6.5.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.6.5.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNA FAŢĂ DE ALTA PE ACEIAŞI PARCELĂ

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.6.5.3.6.CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.6.5.3.6.1. CONDIŢII DE ACCES

A). PARCĂRI

Parcările se stabilesc în afara domeniului public cu respectarea normei de un loc de parcare la 25 m^2 de suprafaţă ocupată de construcţie..

B). ACCESE

Se vor prevedea accese Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

4.6.5.3.6.2. DRUMURI

Se vor prevedea accese carosabile dimensionate conform normelor tehnice de specialitate , corelat cu destinaţia accesului;

4.6.5.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULEOR

Este permisă staţionarea următoarelor autovehicule :

a). Autovehiculelor de intervenţii ;

b). Autovehicule de transport muncitori şi materiale ;

c). Autovehicule speciale echipate cu aparatură specifică domeniului de lucru ;

d). Autovehicule destinate controlului , supravegherii şi verificării.

4.6.5.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare al terenului se stabileşte în conformitate cu normativele în vigoare şi a proiectelor tehnice de specialitate

4.6.5.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.6.5.3.9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.6.5.3.9.1. APĂ POTABILĂ

Se asigură din surse proprii (transportată cu cisterna) apa potabilă necesară la

spălarea rezervoarelor închise pentru apă potabilă şi dezinfecţie.

4.6.5.3.9.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Sursa de energie electrică necesară pentru reparaţii , verificări şi intervenţii se asigură prin generatoare portabile de energie electrică acţionate cu combustibil lichid.

4.6.5.3.9.3. REŢELE DE TELEFONIE

Se asigură sistemul de telecomunicaţii prin reţeaua de telefonie mobilă.

4.6.5.3.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravine funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei.

4.6.5.3.11. SPAŢII VERZI , ZONE DE PROTECŢIE

A). SPAŢII VERZI

Pentru dotările tehnico - edilitare se vor prevedea plantaţii de protecţie conform normelor dar nu mai puţin de 20 % din suprafaţa totală a terenului destinat amplasării obiectivului.

C). ZONE DE PROTECŢIE

Conform O.M.S. nr. 119 / 2014 şi a H.G.R. nr.930 / 2005 sunt constituite următoarele zone de protecţie :

a). Se constituie zona de protecţie pentru staţii de epurare de tip modular (containerizate) pe un perimetru cu latura de l00,00 m ;

b). Pentru captările de apă potabilă care exploatează pânze acvifere freatice sau izvoare dimensiunile zonei de protecţie sanitară cu regim sever sunt de minimum 50,00 m în amonte de sursa de captare , 20,00 în aval de captare şi 20,00 m lateral , de o parte şi de alta a captării ;

b). Pentru rezervoarele de înmagazinare a apei potabile dimensionarea zonei de protecţie este de 20,00 m pe toate direcţiile rezervorului , fiind necesară asigurarea asccesului pentru evacuarea apelor de spălare, recoltarea de probe, dezinfectarea periodică.

Zonele de protecţie vor fi protejate împotriva poluării ca urmare a activităţior umane , economice şi sociale care produc următoarele riscuri : poluarea cu agenţi patogeni (bacterii , virusuri sau alte organisme vii) , poluare chiomică (substaţe fitofarmaceutice provenite din activităţile agricole şi silvice) , poluare chimică (provenită din activităţi industriale) , sau poluare termică (provenită din ape cu temperaturi ridicate evacuate din instalaţiile de răcire ale activităţilor industriale)..

4.6.5.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Posibilităţile maxime de utilizare a terenului se stabilesc prin proiectele tehnice de specialitate.

4.6.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ "GC"
SUPRAFAŢA 2,04 HA

4.6.6.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.6.6.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : asigurarea serviciilor de gospodărie comunală, puncte provizorie de colectare a deşeurilor menajere uscate , desfacerea produselor specifice prin piaţa agro - alimentară , precum şi înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone:

a). Pentru zona de gospodărie comunală subzonele :

-Cimitire "GCc" în suprafaţă de 1,50 ha;

-Puncte de colectare pentru deşeuri "GCd" cu suprafaţa de 0,14 ha;

-Piaţa "GCp" cu suprafaţade 0,40 ha

4.6.6.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Plantaţii de protecţie, împrejmuiri.

4.6.6.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.6.6.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

Activităţi de cult —capelă;

Accese pietonale şi carosabile;

Containere pentru punctele provizorii (tranzit) de colectare a deşeurilor menajere;

Vânzarea produselor agro - alimentare şi industriale la piaţă;

Aprovizionarea şi transportul produselor destinate valorificării pe piaţă;

Colectarea şi transportarea deşeurilor menajere.

4.6.6.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise următoarele utilităţi:

a). Construirea unei capele în cimitirul cu indicativul „GCc-1".;

b). Amenajarea pieţei alimentare cu indicativul „GCp - l" şi mobilier pentru echiparea acesteia,

c). Amenajarea punctelor de colectare pentru deşeuri , inclusiv împrejmuiri , indicativ „GCd-l" la „Gcd-14".

4.6.6.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei

4.6.6.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.6.6.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea pentru amenajrea pieţii şi a cimitirelor este permisă dacă frontul stradal este de minimum12 m şi adâncimea parcelei este mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei dar cu suprafaţa de minimum 0,40 ha.

4.6.6.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru parcelele din cimitire , conform tradiţiei bisericeşti , mormintele vor fi amplasate cu faţa către răsărit.

4.6.6.3.3. AMPLASATRA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcţiilor specifice activităţii faţă de aliniament vor respecta distanţa minimă de 24,00 m. faţă de axul drumului judeţean DJ107R şi distanţa minimă de 10,00 m faţă de axul străzilor şi uliţelor.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 zonele ocupate de cimitire şi piaţă vor avea în dotare următoarele:

a). Instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b). W.C. - uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c). Colectarea apelor uzate prin reţele de canalizare;

4.6.6.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Codul Civil aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 impune distanţa de 0,6 m a amplasării construcţiilor faţă de limita de hotar la toate tipurile de construcţii şi distanţa de 2,00 m faţă de limita de hotar la amplasarea construcţiilor care au (spre limita de hotar) faţade cu goluri.

Conform O.M.S. nr.119/2014 se vor respecta următoarele regului:

a). Punctele de colectare selectivă a deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa minimă de 10 m faţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermiabilizate şi având asigurată panta de scurgere.;

b). Nivelul de zgomot pe timpul zilei să nu depăşască 55 dB şi curba de zgomot Cz50, iar pe timpul nopţii nivelul de zgomot maxim admis este de 45 dB şi o curbă de zgomot Cz40.

4.6.6.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Pentru piaţă amenajarea mobilierului specific se va amplasa astfel în cât să se asigurea circulaţia pietonală şi auto pentru cumpărători şi pentru aprovizionare.

4.6.6.3.6. CONDIŢII DE ACCES LA DRUMURI

A). PARCAJE

Parcările se stabilesc în afara domeniului public asigundu-se pentru piaţă un loc de parcare la 40 m^2 din suprafaţa construită a pieţei.

Pentru cimitirele ce nu sunt în conservare se vor prevedea minimum cinci locuri de parcare.

B). ACCESE

Pentru accesul la cimitir, piaţă, punctul de colectare deşeuri menajere uscate se vor prevedea următoarele accese:

a). Accese carosabile dimensionate conform normelor corelat cu destinaţia accesului;

b). Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţia în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

C). DRUMURI

Se vor asigura drumuri de legătură între drumul judeţean , drumul comunal sau străzi şi piaţă , cimitire sau punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate , (funcţie de poziţia de amplasare a acestora) , pentru asigurarea fluenţei în desfăşurarea activităţilor specifice.

4.6.6.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Se recomandă ca parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându - se domeniul public

4.6.6.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare al terenului , în conformitate cu normativele în vigoare , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate conform datelor prezentate în tabel

Unitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Cimitire	10	0,1	
Piaţă - expunere	70	0,7	
Piaţă - anexe	15	0,15	

. **4.6.6.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR**

Atât la construirea respectiv mobilarea pieţei cât şi la construcţiile din cimitire înăţimea construcţiilor va fi de maximum un nivel la suprafaţa terenului.

4.6.6.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.6.6.3.10.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru zonele ocupate de piaţă şi cimitire se vor amenaja cişmele de apă potabilă accesibile publicului.

Administratorul pieţei şi a cimitirelor au obligaţia de a menţine în perfecă stare de funcţionare şi curăţenie a grupurilor sanitare , avand obligaţia de a repara , controla şi de a asigura materialele necesare igienei personale.

4.6.6.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zonele ocupate de piaţă şi cimitire se vor asigura racordarea la instalaţia de canalizare a localităţii a cişmelelor de apă publice şi a W.C.-urilor.

4.6.6.3.10.3. REŢELE ELECTRICE

Pentru zona pieţiei se va asigura racordarea la reţeaua elctrică în vederea asigurării iluminatului general şi a funcţionării utilajelor din dotare (frgidere , ventilaţie , aer condiţionat , etc.)

4.6.6.3.10.4. SALUBRITATE

Atât în piaţă , cât şi în cimitire se vor amplasa containere pentru colectarea deşeurilor menajere uscate.

4.6.6.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local, cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii durabile, fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de tablă zincată;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona

4.6.6.3.12. SPAŢII VERZII , ÎMPREJMUIRI

B). SPAŢII VERZI

Pentru zona cimitirului se vor prevedea spaţii verzi în proporţie de 10 -15 % din suprafaţa cimitirului.

C).ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi :

a). Pentru cimitire : de tip opac, asigurînd protecţia vizuală şi având înălţimea de 2 m :

b).Pentru piaţă : de tip transparent cu înălţimea de 1,5 m ;

c). Pentru punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate parţial de tip opac (până la înălţimea de 1 m) şi parţial de tip transparent (între înălţimea de 1,00 m şi 2,00 m).

Aspectul împrejmuirilor, pentru ambele categorii, se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

4.6.6.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢILE MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

4.6.6.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefientul maxim de utilzare a terenului (C.U.T.) în cimitir este de 0,85 , iar la piaţă de 0,7.

4.6.6.3.2. CONDIŢIILE DE DEPĂŞIRE A COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.6.7. ZONA DE TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – „AP”

SUPRAFAŢA 0,25 HA

4.6.7.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.6.7.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţia dominantă este asigurarea curgerii libere a apelor provenite din izvoare, precipitaţii, scurgerii de pe versanţi, topirii zăpezilor, etc.

Suprafaţa ocupată de apele curgătoare pe teritoriul localităţii Sălicea este de 0,25 ha.

4.6.7.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : protecţia malurilor, a albiilor sau cuvelor acestora, protecţia împotriva oricărei forme de poluare , refacerea calităţii apelor de suprafaţă , protejarea şi conservarea ecosistemelor acvatice , valorificarea complexă a apelor , apărarea împotriva inundaţiilor, satisfacerea cerinţelor de apă pentru agricultură , industrie , turism şi agrement

4.6.7.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.6.7.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

In zona funţională delimitată de apele curgătoare sunt permise următoarele utilizări:

a).Lucrări de întreţinere şi curăţire a albiilor râurilor şi pâraielor efectuate de Regia Autonomă „Apele Române";

b). Construire de baraje şi a digurilor de protecţie a malurilor efectuate de unităţi agreate de Regia Naţională „Apele Române";

c). Folosirea liberă, cu respectarea normelor sanitatre şi de protecţie a calităţii apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat şi alte treburi gospodăreşti , folosind instalaţii de

capacitate mică de până la 0,2 litri / secundă , destinate exclusiv satisfacerii necesităţilor gospodăriilor proprii.

4.6.7.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise constuirea cu condiţia obţinerii avizului de autorizare de la Regia Naţională a „Apelor Române" a următoarelor utilităţi:

a). Construirea de poduri sau pasarele peste râuri cu condiţia evitării ştrangulării albiei majore a râurilor şi pâraielor;

b). Amenajarea spaţiilor de agrement pe malurile apelor în zona de protecţie a acestora de 15 m în zona cursurilor de apă cu lăţimea de maximum 50 m ;

c) . Exploatarea agregatelor din albia râurilor , devierea cursurilor de apă , captarea apei din albie în scopuri industriale , orice alte activităţi ce afectează albia râurilor şi a văilor este permisă numai cu acordul în scris al Companiei Naţionale „Apele Române” Bazinul apelor Mureş..

4.6.7.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zonele de protecţie a albiei râurilor şi pâraielor a următoarele utilităţi:

a). Construirea de ansambluri de locuinţe ;

b). Amplasarea de obiective economice

c). Realizarea de lucrări noi de alimentare cu apă potabilă sau industrială fără extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a staţiilor de epurare;

d). Depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanţe periculoase

S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J – N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL – IV.7

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE
DIN INTRAVILAN LOCALITATEA SĂLIŞTE

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

CAP. IV -PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

Localitatea Sălişte

4.7.1.Zona de instituţii şi servicii

4.7.2. Zona de locuinţe

4.7.3. Zona căi de comunicaţii şi transport

4.7.4 Zona spaţii verzi , amenajări , perdele de protecţie , sport şi agrement

4.7.5. Zona construcţii tehnico – edilitare

4.7.6. Zona gospodărie comunală

4.7.7. Zona terenuri afalte permanent sub ape

4.7. LOCALITATEA SĂLIŞTE

4.7.1. ZONA PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII - U.T.R -IS SUPRAFAŢA 1, 87 HA

4.7.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.7.1.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Zona pentru instituţii şi servicii cuprinde centrul de greutate al localităţii, fiind concentrate, în această zonă , dotările de interes public , respectiv : biserica , şcoala , grădiniţa , căminul cultural, etc.

Suprafaţa ocupată de zona pentru instituţii şi servicii este de 1,87 ha, este situată în trupul principal **"T1"** şi este constituită din subzona centrală propriuzisă (în suprafaţă de 0,47 ha), subzona de locuinţe (în suprafaţă de 1,40 ha)..

Funcţiunile zonei pentru instituţii şi servicii sunt:

a). Funcţiunea predominantă - dotări de interes public şi anume :

a.1). Funcţiuni administrative : sedii administrative , sedii pentru culte , fundaţii , organizaţii , sedii de birouri ;

a.2). Funcţiuni culturale : cămine culturale , aşezăminte culturale ;

a.3). Funcţiuni pentru educaţie : învăţământ preşcolar , primar ;

a.4). Funcţiuni sanitare : cabinet medical , farmacii ;

a.5). Funcţiuni sportive : terenuri pentru activităţi sportive şcolare de dimensiuni reduse (baschet , hanball , volei) , săli pentru sport şcolare .

4.7.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt :

a). Locuire şi anexe gospodăreşti. În zona cu funcţiunea complementară de locuire şi anexe gospodăreşti este permisă amplasarea , corelat cu destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a.1). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

a..2). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete ; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole ;

a.3). Locuri de joacă pentru copii ;

a.4). Parcuri , scuaruri ;

a.5). Moteluri , vile .

4.7.1.2. SECŢIUNEA – I - UTILIZĂRII FUNCŢIONALE

4.7.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări de amplasament:

a.). Construcţii administrative : sediu pentru culte , fundaţii , organizaţii ; sedii de birouri ;

b).Construcţii de cultură : cămine culturale , aşezăminte cu atribuţii culturale , etc. ;

d).Construcţii de învăţământ : preşcolar , primar;

e).Construcţii de sănătate : cabinet medical , farmacii ;

f). Locuinţe şi funcţiuni complementare ;

g). Anexe gospodăreşti, inclusiv adăposturi pentru animale de mică capacitate;

h). Funcţiuni specifice sau complementare zonei centrale : spaţii verzi , scuaruri , parcaje, reclame ,etc;

i). Îmbunătăţirea la nivelul aspectului exterior a frontului existent construit;

j). Plantaţii de protecţie şi amenajări necesare drumului;

k). Plantaţii de protecţie pe malurile apelor

4.7.1.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Utilităţile admise cu condiţii, în zona pentru instituţii şi servicii, sunt :

a.). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

b.).Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse

industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

c.) Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, amplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

d.).Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate în interiorul parcelei cu locuinţa ,cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare.

4.7.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zona centrală a următoarelor utilităţi:

a).Orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală;

b).Cămine pentru bătrâni , asistenţă de specialitate (boli cronice , handicapaţi , recuperare funcţională , centre psihatrice) ;

c). Mânăstiri , schituri , cimitire noi ;

d). Autoservice ;

e). Activităţi productive poluante , cu risc tehnologic sau generatoare de trafic intens sau transport greu;

f). Unităţi de producţie industrială sau agricolă;

g). Activităţi agro-zootehnice; adăposturi pentru animale de capacitate mare;

h). Depozite en - gross , depozite de materiale refolosibile , platforme pentru depozitarea deşeurilor menajere;

i).Activităţi de producţie cu spaţii deschise vizibile;

j). Autobaze şi staţii de întreţinere auto;

k).Activităţi care produc poluare sonoră;

l). Deschideri de cariere , balastiere, gropi de împrumut, etc., activităţi care conduc la degradarea terenului şi a peisajului;

m). Construcţii provizorii de orice fel care pot afecta suprafaţa domeniului public ;

n). Locuinţe colective de tip bloc.

4.7.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.7.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.7.1.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel:

a). Construcţii pentru învăţământ: orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud - est, sau sud-vest, iar orientarea bibliotecilor, sălilor de lectură şi laboratoarelor către nord;

b). Orientarea construcţiilor destinate instituţiilor publice şi comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

d). Amplasarea construcţiilor pentru sănătate vor avea aleasă orientarea pentru a se asigura : amplasarea saloanelor şi a rezervelor cu orientarea spre sud , sud - est, sau sud - vest, orientarea laboratoarelor şi spaţiilor tehnice spre nord , orientarea cabinetelor medicale spre sud sau sud — est;

e). La construcţiile pentru locuinţe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre

nord.

4.7.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE ALINIAMENT

4.7.1.3.3.1. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal sau de minimum 10,00 m faţă de axa străzilor , respectiv 5,00 m faţă de axa aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.7.1.3.3.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR RETRASE DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor retrase de la aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" sau autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal sau de minimum 10,00 m faţă de axul străzii , respectiv 5,00 m faţă de axul aleie carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.7.4.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 10m ;

b.3). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.4). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.5). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectează pe platforme de colectare impermeabizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Tehnologiile aplicate în zona industrială vor asigura, pentru fiecare obiectiv induatial , ca nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat.

Obiectivele care , conform legislaţiei de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.7.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.7.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.7.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic.

B). ACCESE PIETONALE

Toate construcţiile şi amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizare şi caracterul deplasării, cu scopul de a asigura deplasarea pietonală în condiţii de confort şi siguranţă.

Se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

C). PARCAJE

Pentru construcţiile care prin destinaţie necesită spaţii de parcare autorizarea executării acestora se face numai dacă se pot realiza spaţii pentru parcare în afara domeniului public şi cu respectarea normativului P 132 / 1993 , respectiv a H.G.R. nr. 525 / 1996 anexa 5.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat, conform prevederilor, după cum urmează:

a). Pentru construcţii administrative : un loc de parcare la 10-40 salariaţi şi parcaje suplimentare într-o pondere de 30%;

b). Pentru construcţii comerciale: un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată;

c). pentru construcţii de învăţământ: 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii şi amenajări sportive : un loc de parcare la 30 persoane ;

e). Construcţii şi amenajări de agrement: un loc de parcare la 10 - 30 persoane ;

f). Construcţii de cult minimum 5 locuri de parcare;

g). Construcţii turistice 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

4.7.1.3.6.2 DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.7.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul pubic.

4.7.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilor delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculeat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,9.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de

copii , construcţii de agement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

In zona centrală se vor respecta următoarele niveluri maxime de ocupare a terenului:

a). 30 % pentru instituţiile publice ;

b) .30% pentru parcelele destinate construcţiei de locuinţe;

c). 25 % pentru dotările şcolare;

d). 20 % pentru parcelele rezervate pentru dispensar medical împreună cu locuinţa pentru medici;

e). 50 % pentru terenurile rezervate amenajărilor sportive ;

f). Pentru locuinţe procentul de ocuparea a terenului va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Sedii pentru culte, fundaţii , organizaţii , birouri	30	0,9	
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistice, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,9	
Construcţii pentru învăţământ	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil, respectiv 20 m^2 / elev
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Construcţii de sănătate	20	0,9	Suprafaţa minimă a terenului este de 5 m^2 / consultaţie
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,4	
Construcţii şi amenajări sportive	50	0,5	-

4.7.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.7.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.7.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona centrală a localităţii Sălişte se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor localitatea va fi racordată la sursa de de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă viitoare este de interes public , se va afla în aministraţia SC-COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.7.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona centrală a localităţii Sălişte este prevăzută în viitor cu reţea de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate . Reţeau de canalizare va fi racordată la staţia de epurare închisă din localitate şi asigură preluarea debitelor de ape menajere uzate produse în zona centarlă a localităţii Sălişte .

Pentru construcţiile ce nu sunt racordate la reţeaua de canalizare centrală se vor echipa cu fose septice vidajabile echipate cu separator de sunstanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.7.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona centrală a localităţii Sălişte sau de fosele septice individuale.

4.7.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona centrală a localităţii Sălişte este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila".

4.7.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Sălişte este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Sălişte are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.7.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Sălişte este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.7.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Sălişte nu este racordată la reţeaua naţională de gaz metan.

4.7.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.7.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Sălişte ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.7.1.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI IMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea

vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). La instituţiile publice se var asigura minimum 15 % spaţii verzi;

b). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

c). Construcţii comerciale - spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

d). Construcţii de cultură - spaţii verzi în proporţie de 10 - 20 % din suprafaţa terenului;

e). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

C. ÎMPREJMUIRI

l).In condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). împrejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei fizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansmblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3).Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei

4.7.1.4. SECŢIUNEA –III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.7.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9 iar cel minim de 0,3.

4. 7.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii realizării anumitor tipuri de construcţii (centre comerciale , spaţii expoziţionale , mall – uri , etc.) , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia , valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.7.2. ZONA DE LOCUINŢE - U.T.R "L".
SUPRAFAŢA 39,36 HA

4.7.2.1. GENNERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.7.2.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă: locuire şi anexe gospodăreşti. . Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.7.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt : comerţ, prestări servicii, alimentaţie publică, producţia agricolă şi creşterea animalelor.Prezentele prescripţii ale Regulamentului de Urbanism Local se aplică atât U.T.R. cu locuinţe actuale , cât şi U.T.R. cu locuinţe propuse. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism de Zonal (P.U.Z.) .

4.7.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZĂRI FUNCŢIONALE

4.7.2.2.1.**UTILIZĂRI PERMISE**

În zona cu funcţiunea de „Locuinţe de toate tipurile" este permisă amplasarea , în funcţie de destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

b). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole.

4.7.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise construirea cu condiţii a următoarelor utilităţi:

a). Construcţii rezidenţiale;

b). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice , construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

c). Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

d). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

e). Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate pe parcele independente sau în interiorul parcelei cu locuinţa , cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare;

f). Activităţi de cult constând din lăcaşe de cult şi construcţii anexă specifice activităţi de cult. Sunt admise amplasarea cimitirelor existente;

g). Construcţii de învăţământ la nivel de învăţământ preşcolar şi creşe;

h). Construcţii de agrement, la nivel de loc de joacă pentru copii, parcuri , scuaruri.

4.7.2.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzize amenajarea sau construirea în zona de locuinţe a următoarelor activităţi:

a). Construcţii administrative;

b). Locuinţe colective de tip bloc;

c). Construcţii financiar - bancare ;

d). Depozite ;

e). Extinderea cimitirelor existente, sau construirea de cimitre noi;

f). Construcţii de cultură;

g). Construcţii de învăţământ (altele decât grădiniţe şi creşe);

h). Construcţii de sănătate ;

i). Construcţii de turism.

4.7.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.7.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stradal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.7.2.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.7.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.7.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul

privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal , la o distanţă de minimum 10,00 m faţă de axul străzilor , respectiv la o distanţă de 5,00 faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.), aprobat conform legii.

4.7.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal , de minimum 10,00 m faţă de axul srăzilor şi de 5,00 m faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.7.2.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor privind asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirilor locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Unităţile cu capacitate mică de producţie , comercile şi de prestări servicii, atelierele mecanice , tinichigerii şi atelierele de tâmplărie , etc. se amplasează în clădiri separate la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Pentru unităţile sus menţionate se asigură mijloace adecvate de limitare a nocivităţilor , astfel încât nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat

Obiectivele care , conform legislaţie de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.7.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterasle şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retrase de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea Construcţiilor după cum urmează :

a). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 50 m ;

b). În gospodăriile în care se cresc animale sau păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru animale şi păsări cu capacitatea mai mică de : 6 capete pentru cabaline şi taurine , 7 capete de porcine , păsări sub 51 de capete ;

c). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

d). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

e). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectesază pe platforme de colectare impermeabizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , realizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.7.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.7.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic..

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de cult - minimum 5 locuri de parcare;

c). Construcţii de învământ-3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;

e). Construcţii de locuinţe - 1 loc de parcare pentru 1 la 5 locuinţe unifamilale

4.7.2.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 20,00 m faţă de axul drumului comunal)..

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.7.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.7.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilor delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,6. Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistce, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,6	
Construcţii pentru învăţământul preşcolar şi creşe	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,40	

4.7.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite , înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.7.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.7.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de locuinţe a localităţii Sălişte se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. Pe viitor se prevede racordarea localităţii la sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională „Locuinţe” o parte din construcţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.7.2.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona locuinţe a localităţii Sălişte va fi racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate racordată la viitoarea staţie de epurare prevăzută a se construii în localitate. Reţeau de canalizare asigură preluarea totală a debitelor de ape menajere uzate produse în zona de locuinţe a localităţii Sălişte.

Construcţiile vor fi echipate , până la reaslizarea reţelei de canalizare , cu fose septice vidajabile echipate cu separator de substanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.7.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor sunt preluate de către reţeaua de canalizare existentă în zona de locuinţe a localităţii Sălişte sau de fosa septică individuală.

4.7.2.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de locuinţe a localităţii Sălişte este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a postruilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.7.2.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Sălişte este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Sălişte are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.7.2.3.10.6. C.A.T.V.

Localitatea Sălişte este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.7.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.7.2.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.7.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Sălişte , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.7.2.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurile protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

d). Construcţii de locuinţe : Spaţii verzi şi plantate de minimum 2 m^2 pentru fiecare locatar al locuinţei.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.7.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.7.2.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,6 iar cel minim de 0,3.

4.7.2.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualui regulament.

4.7.3. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE - U.T.R „C” SUPRAFAŢA 1,80 HA

4.7.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.7.3.1.1.FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Localitatea este traversată de drumurul comunal DC 91 drumul judeţean DJ107R - Sălicea..

Funcţiunea dominantă pentru căile de comunicaţie rutiere : circulaţie carosabilă..

Zona căilor de comunicaţie cuprinde următoarea subzonă:Zona căilor de comunicaţii rutiere :

a). Căi de comunicaţii principale în lungime de 0,67 km;

a). Căi de comunicaţie secundară în lungime de 1,13 km.

4.7.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMETARE

Funcţiuni complementare : funcţiuni specializate anexă după cum urmează :

a). Circulaţie pietonală;

b). Echipare tehnico - edilitară:

c). Reclame, mobilier urban;

d). Fâşii plantate cu rol de protecţie

4.7.3.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

4.7.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

a). Reabilitarea şi modernizarea drumurilor şi străzilor;

b). Amenajarea trotuarelor şi a rigolelor de colectare a apelor pluvialae;

c). Amenajarea de parcări publice;

d). Plantaţii de fâşii verzi de protecţie;

e).Amenajări aferente drumurilor : racorduri între drumul principal şi drumurile laterale , lărgirea părţi carosabile a drumurilor, corectarea razelor de curbură , construirea pistelor pentru circulaţia bicicletelor, etc.

4.7.3.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

a). Lucrări aferente reţelelor tehnico - edilitare : reţele de apă şi canalizare ; reţele electrice şi pentru iluminatul stradal; reţele de telecomunicaţii, internet şi televiziune prin cablu;

b). Sunt admise intervenţii cu obiecte de mobilier urban, plantaţii , reclame, cu condiţia asigurării vizibilităţii în trafic şi a fluenţei traficului rutier, respective a asigura siguranţa participanţilor la trafic şi a pietonilor.

4.7.3.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei. Este interzisă obstrucţionarea traficului rutier în timpul realizării de lucrări la reţelele tehnico – edilitare amplasate în zona drumurilor publice.

4.7.3.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.7.3.3.1. CONDIŢII DE EXECUTARE A **LUCRĂRILOR**

Localitatea Sălişte este străbătută de drumul comunal DC91 Sălicea – drmul judeţean DJ107R .

Parametrii existenţi a drunurilor, amplasate în intravilanul localităţii Sălişte au următorii parametrii fucţionali:

a). Carosabil: Lăţimea drumului comunal 5 m ;

b). Ampriza drumului: drumul comunal minim 8 m ;

c). Distanţa între gardurile locuinţelor perpedinculare pe axul drumului : minim 10 m la drumul comunal .

Intravilanul localităţii Sălişte , pentru accesul la locuinţe , este străbătută de străzi şi uliţi având parametrii construiţi astfel:

a). Străzile cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 4 m şi 6 m, parţiial pavate;

b). Uliţele cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 3 m şi 4 m, în totalitate nepavate.

Pentru zonele din intravilan neechipate cu construcţii existente , se vor asigura distanţele perpendiculare pe accesele carosabile dintre gardurile construcţiilor amplasate pe două rânduri după cum urmează:

a). La drumul comunal minimum 20 m din axul drumului ;

b). La străzi minimum 10 m din axul străzii , din care partea carosabilă de 7 m .

3.7.3.3.2. CONDIŢIILE DE ACCES LA DRUMURILE CLASIFICATE

Regulile recomandate prin prezentul R.L.U. sunt următoarele:

a). Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

b). Orice acces la drumurile publice se face conform avizului de specialitate eliberat de autorităţile competente;

c). Accesul din străzile laterale se va face cu respectarea condiţiilor de fluenţă a circulaţiei pe drumul principal;

d). Intervenţiile cu obiecte de mobilier urban , plantaţii şi reclame vor avea în vedere respectarea condiţiilor de vizibilitate şi de fluenţă a traficului

4.7.3.3.3. STAŢOMNAREA AUTOVEHICOLELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.7.3.3.4. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.7.3.3.4.1. APĂ POTABILĂ

Echiparea de apă potabilă se amplasează îngropat în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean, respectiv , aceste reţele (cu excepţia) se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.7.3.3.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Reţelele de canalizare menajeră se amplasează în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean , respectiv , aceste reţele se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de

specialitate.

4.7.3.3.4.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor fi captate şi drenate prin reţeaua de canalizare pentru apele uzate menajere.

4.7.3.3.4.4. REŢELE ELECTRICE

Reţelele electrice de 0,4 kV pentru alimentarea cu energie electrică a beneficiarilor sunt amplasate în zona de trotuare sau în zona de siguranţă pentru toate căile de acces rutiere.

4.7.3.3.4.5. REŢELE DE TELEFONIE

Reţelele de telefonie se amplasează îngropat în pământ în zona trotuarelor sau în zona de siguranţă a tuturor căilor de circulaţie rutiere.

4.7.3.3.4.6. C.A.T.V.

Reţelele de cabluri pentru transmiterea semnalului de televiziune prin cablu , internet şi telefonie mobilă se pozează ţn aceleaşi condiţii ca şi „Reţelele telefonice" ;

4.7.3.3.4.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.7.4. ZONA PENTRU SPAŢII VERZI , SPORT , AGREMENT, PROTECŢIE - U.T.R. - "SP"

SUPRAFAŢA 2,64 HA

4.7.4.1. SUBZONA DE AGREMENT – PARCURI

SUPRAFAŢA 2,64 HA

4.7.4.1.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.7.4.1.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă: amenajarea de spaţii verzi parcuri şi terenuri de joacă pentru copii.

4.7.4.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : unităţi de alimentaţie publică .

4.7.4.1.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.7.4.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Amenajări de spaţii verzi: parcuri şi teren de joacă pentru copii;

b). Servicii specifice funcţiunii;

c). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi complectarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente.

4.7.4.1.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilităţi :

a). Amplasarea de chioşcuri , admisă numai pe bază de „Certificat de Urbanism";

b). Amplasatea de cişmele publice de apă şi W.C.- uri publice ;

c). Reţele de iluminat , alimentare cu apă potabilă şi canalizare.

4.7.4.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale , prestări servicii (altele decât cele aferente activităţii turistice);

b). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

c). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

d). Defrişări necontrolate;

e). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.7.4.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.7.4.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Folosirea parcelelor pentru agrement (parcuri) este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 500 m^2 ;

b). Lungimea minimă a parcelei : 50 m ;

c). Adâncimea parcelei : minimum 10 m.

Sunt considerate parcele admise pentru amenajarea de parcuri numai parcelele care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.7.4.1.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a parcelei este exclusă orientarea amplasării acesteia faţă de punctele cardinale

4.7.4.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.7.4.1.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 Anexa nr. 1 se vor evita amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri şi terenuri de joacă pentru copii) în vecinătatea srselor de zgomote puternice şi de vibraţii (zone industriale , atere pentru circulaţia traficului greu)

4.7.4.1.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri) sunt amplsate în zonele de protecţie a râurilor şi văilor delimitate ca domeniul public conform Legii nr. 107 / 1996 Legea Apelor art. 3 , art.4 şi art. 5.

4.7.4.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre. Streşina construcţiilor trebuie să asigure deversarea apelor provenite din precipitaţii pe propria proprietate.

b). Respectarea Ordinul nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii privind „Normele de igienă şi sănătate publică” pentru amplasarea în zonele de agrement – parcuri – a cişmelor de apă şi a W.C.-urilor publice.

4.7.4.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

Zonele de agrement – parcurile – vor fi mobilate după cum urmează :

a). Cu alei circulabile flancate de copaci plantaţi în imediata vecinătate a aleilor la distanţe de circa 3,00 m între aceştia , respectiv bănci , spaţii amenajate pentru picnic şi spaţii îngrădite pentru câinii de companie.

b). Chioşcuri de dulciuri , răcoritoare , ziare şi produse de tutun în costrucţii demontabile şi amplasate numai pe bază de „Certificat de Urbanism”.

c). Se vor amplasa , cu respectarea Ordinului nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii „Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei” cişmele publice de apă potabilă , W.C. – uri publice şi locuri de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

d). Cu reţele electrice , reţele de apă potabilă , instalaţii de canalizare (zonale sau locale) destinate asigurării confortului public şi evitarea factorilor de poluare a mediului;

e). Zonele delimitate de parc vor fi îngrădite.

4.7.4.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.7.4.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Se vor asigura obligatoriu accese carosabile cu lăţimea de 3,50 m pentru utilajele de întreţinere şi reparare a dotărilor din zona de agrement , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă .

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonaie , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor asigurându-se un loc de patcare la 30 de persone.

4.7.4.1.3.6.2. DRUMURI

Autorizarea amenajării parcurilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice şi sunt respectate zonele de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.7.4.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.7.4.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Pentru zonele de recreere – parcuri - procentul maxim de ocuparea a terenului nu se normează.

4.7.4.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea construcţiilor amplasate în zonele de recreere – parcuri – este de un nivel cu respectarea următoarelor condiţii : .

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) .

4.7.4.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.7.4.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt – parcuri - a localităţii Sălişte în viitor se va aproviziona cu apă potabilă din sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă va fi de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de

fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.7.4.1.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Sălişte se va racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere propusă. .

4.7.4.1.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi este preluată de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement - parcuri a localităţii Sălişte.

4.7.4.1.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Sălişte se alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

4.7.4.1.10.5. TELEFONIE

Perimetrul localităţi Sălişte , în zona parcurilor , are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.7.4.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Sălişte este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.7.4.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.7.4.1.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

4.7.4.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Autorizarea executării construcţiilor (definitive sau demontabile) este admisă cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). Se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Sălişte , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.7.4.1.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru zona de agrement – parcuri – procentul de ocupare a terenurilor nu se normează.

4.7.5. ZONA PENTRU CONSTRUCŢII TEHNICO - EDILITARE - U.T.R. – „TE”

SUPRAFAŢA 0,20 ha .

4.7.5.l. GENERALITĂŢI -CARACTERUL ZONEI

4.7.5.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : posturi de transformare pentru alimentarea cu energie electrică , reţele pentru distribuţia apei potabile , energiei electrice , gazelor naturale , a semnalului pentru telecomunicaţii (telefonie fixă , internet , televiziune prin cablu), precum şi reţele pentru colectarea apelor uzate menajere şi pluviale.

4.7.5.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal, plantaţii de protecţie..

4.7.5.2. SECŢIUNEA – I – UTILITĂŢI FUNCŢIONALE

4.7.5.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

În această zonă sunt admise umătoarele utilităţi funcţionale :

a).Construirea, exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea sistemului de alimentare cu apă potabilă a localităţii (înmagazinare, distribuire);

b).Construirea , exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea reţelei de canalizare şi a staţiei de epurare;

c).Construire , întreţinerea, repararea şi extinderea reţelei de gaz metan ;

d).Construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea staţiilor de transformare , reţelelor electrice şi reţelelor de telecomunicaţii.

4.7.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii utilităţi privind :accese pietonale şi carosabile pentru construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea sistemelor de reţele de apă potabilă , canalizare , gaze naturale , reţele electrice şi de telecomunicaţii, rezervoare închise pentru apă potabilă , staţii de epurare şi posturi de transformare.

4.7.5.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei.

4.7.5.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORME A CONSTRUCŢIILOR

4.7.5.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.7.5.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform proiectelor tehnice de specialitate

4.7.5.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.7.5.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.7.5.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNA FAŢĂ DE ALTA PE ACEIAŞI PARCELĂ

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.7.5.3.6.CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.7.5.3.6.1. CONDIŢII DE ACCES

A). PARCĂRI

Parcările se stabilesc în afara domeniului public cu respectarea normei de un loc de parcare la 25 m^2 de suprafaţă ocupată de construcţie..

B). ACCESE

Se vor prevedea accese Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

4.7.5.3.6.2. DRUMURI

Se vor prevedea accese carosabile dimensionate conform normelor tehnice de specialitate , corelat cu destinaţia accesului;

4.7.5.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULEOR

Este permisă staţionarea următoarelor autovehicule :

a). Autovehiculelor de intervenţii ;

b). Autovehicule de transport muncitori şi materiale ;

c). Autovehicule speciale echipate cu aparatură specifică domeniului de lucru ;

d). Autovehicule destinate controlului , supravegherii şi verificării.

4.7.5.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare al terenului se stabileşte în conformitate cu normativele în vigoare şi a proiectelor tehnice de specialitate

4.7.5.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.7.5.3.9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.7..3.9.1. APĂ POTABILĂ

Se asigură din surse proprii (transportată cu cisterna) apa potabilă necesară la spălarea rezervoarelor închise pentru apă potabilă şi dezinfecţie.

4.7.5.3.9.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Sursa de energie electrică necesară pentru reparaţii , verificări şi intervenţii se asigură prin generatoare portabile de energie electrică acţionate cu combustibil lichid.

4.7.5.3.9.3. REŢELE DE TELEFONIE

Se asigură sistemul de tele comunicaţii prin reţeaua de telefonie mobilă.

4.7.5.3.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravine funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei.

4.7.5.3.11. SPAŢII VERZI , ZONE DE PROTECŢIE

A). SPAŢII VERZI

Pentru dotările tehnico - edilitare se vor prevedea plantaţii de protecţie conform normelor dar nu mai puţin de 20 % din suprafaţa totală a terenului destinat amplasării obiectivului.

C). ZONE DE PROTECŢIE

Conform O.M.S. nr. 119 / 2014 şi a H.G.R. nr.930 / 2005 sunt constituite următoarele zone de protecţie :

a). Se constituie zona de protecţie pentru staţii de epurare de tip modular (containerizate) pe un perimetru cu latura de l00,00 m ;

b). Pentru captările de apă potabilă care exploatează pânze acvifere freatice sau izvoare dimensiunile zonei de protecţie sanitară cu regim sever sunt de minimum 50,00 m în amonte de sursa de captare , 20,00 în aval de captare şi 20,00 m lateral , de o parte şi de alta a captării ;

b). Pentru rezervoarele de înmagazinare a apei potabile dimensionarea zonei de protecţie este de 20,00 m pe toate direcţiile rezervorului , fiind necesară asigurarea asccesului pentru evacuarea apelor de spălare, recoltarea de probe, dezinfectarea periodică.

Zonele de protecţie vor fi protejate împotriva poluării ca urmare a activităţior umane , economice şi sociale care produc următoarele riscuri : poluarea cu agenţi patogeni (bacterii , virusuri sau alte organisme vii) , poluare chiomică (substaţe fitofarmaceutice provenite din activităţile agricole şi silvice) , poluare chimică (provenită din activităţi industriale) , sau poluare termică (provenită din ape cu temperaturi ridicate evacuate din instalaţiile de răcire ale activităţilor industriale)..

4.7.5.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Posibilităţile maxime de utilizare a terenului se stabilesc prin proiectele tehnice de specialitate.

4.7.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ "GC"
SUPRAFAŢA 1,13 HA

4.7.6.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.7.6.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : asigurarea serviciilor de gospodărie comunală, puncte provizorie de colectare a deşeurilor menajere uscate , precum şi înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone:

a). Pentru zona de gospodărie comunală subzonele :

-Cimitire "GCc" în suprafaţă de 1,10 ha;

-Puncte de colectare pentru deşeuri "GCd" cu suprafaţa de 0,03 ha.

4.7.6.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Preluarea şi transportul deşeurilor menajere uscate platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal.

4.7.6.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.7.6.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

Activităţi de cult —capelă;

Accese pietonale şi carosabile;

Containere pentru punctele provizorii (tranzit) de colectare a deşeurilor menajere ;

Colectarea şi transportarea deşeurilor menajere.

4.7.6.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise următoarele utilităţi:

a). Construirea unei capele în cimitirul cu indicativul „GCc-1";

b). Amenajarea punctelor de colectare pentru deşeuri , inclusiv împrejmuiri , indicativ „GCd-l" la „GCd-3".

4.7.6.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei

4.7.6.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.7.6.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea pentru amenajarea cimitirelor este permisă dacă frontul stradal este de minimum 8 m şi adâncimea parcelei este mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei . Suprafaţa minimă a parcelei va fi de 0,40 ha.

4.7.6.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru parcelele din cimitire , conform tradiţiei bisericeşti , mormintele vor fi amplasate cu faţa către răsărit.

4.7.6.3.3. AMPLASATRA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcţiilor specifice activităţii faţă de aliniament vor respecta distanţa minimă de 20,00 m. faţă de axul drumului comunal , distanţa minimă şi de 10,00 m faţă de axul străzilor.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 zonele ocupate de cimitire vor avea în dotare următoarele:

a). Instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b). W.C. - uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c). Colectarea apelor uzate prin reţele de canalizare;

4.7.6.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Codul Civil aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 impune distanţa de 0,6 m a amplasării construcţiilor faţă de limita de hotar la toate tipurile de construcţii şi distanţa de 2,00 m faţă de limita de hotar la amplasarea construcţiilor care au (spre limita de hotar) faţade cu goluri.

Conform O.M.S. nr.119/2014 se vor respecta următoarele regului:

a). Punctele de colectare selectivă a deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa minimă de 10 m faţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermiabilizate şi având asigurată panta de scurgere.;

b). Nivelul de zgomot pe timpul zilei să nu depăşască 55 dB şi curba de zgomot Cz50, iar pe timpul nopţii nivelul de zgomot maxim admis este de 45 dB şi o curbă de zgomot Cz40.

4.7.6.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Pentru cimitire capela va fi amplastă în aproprierea aleei principale.

4.7.6.3.6. CONDIŢII DE ACCES LA DRUMURI

A). PARCAJE

Pentru cimitirele ce nu sunt în conservare se vor prevedea minimum cinci locuri de parcare.

B). ACCESE

Pentru accesul la cimitir, punctul de colectare deşeuri menajere uscate se vor prevedea următoarele accese:

a). Accese carosabile dimensionate conform normelor corelat cu destinaţia accesului;

b). Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţia în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

C). DRUMURI

Se vor asigura drumuri de legătură între drumul comunal sau străzi şi cimitire sau punctele de colectare a deşurilor menajere uscate , (funcţie de poziţia de amplasare a acestora) , pentru asigurarea fluenţei în desfăşurarea activităţilor specifice.

4.7.6.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze se vor amplasa în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.7.6.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare al terenului , în conformitate cu normativele în vigoare , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

4.7.6.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

La construcţiile din cimitire înăţimea construcţiilor va fi de maximum un nivel de la suprafaţa terenului.

4.7.6.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.7.6.3.10.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor amenaja cişmele de apă potabilă accesibile publicului.

Administratorul cimitirelor au obligaţia de a menţine în perfecă stare de funcţionare şi curăţenie a grupurilor sanitare , avand obligaţia de a repara , controla şi de a asigura materialele necesare igienei personale.

4.7.6.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor asigura racordarea la instalaţia de canalizare a localităţii a cişmelelor de apă publice şi a W.C.-urilor.

4.7.6.3.10.3. REŢELE ELECTRICE

Pentru zona ocupată de cimitire se va asigura iluminatul public la intrările în cimitir.

4.7.6.3.10.4. SALUBRITATE

În cimitire se vor amplasa containere pentru colectarea deşeurilor menajere uscate.

4.7.6.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravine funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local, cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii durabile , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de tablă zincată ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona .

4.7.6.3.12. SPAŢII VERZII , ÎMPREJMUIRI

B). SPAŢH VERZI

Pentru zona cimitirului se vor prevedea spaţii verzi în proporţie de 10 -15 % din suprafaţa cimitirului.

C).ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi :

a). Pentru cimitire : de tip opac, asigurînd protecţia vizuală şi având înălţimea de 2 m :

b). Pentru punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate parţial de tip opac (până la înălţimea de 1 m) şi parţial de tip transparent (între înălţimea de 1,00 m şi 2,00 m).

Aspectul împrejmuirilor, pentru ambele categorii, se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

4.7.6.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢILE MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

4.7.6.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefientul maxim de utilzare a terenului (C.U.T.) pentru cimitire este de 0,85.

4.7.6.3.2. CONDIŢIILE DE DEPĂŞIRE A COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.7.7. ZONA DE TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – „AP" SUPRAFAŢA 0,07 HA

4.7.7.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.7.7.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţia dominantă este asigurarea curgerii libere a apelor provenite din izvoare, precipitaţii, scurgerii de pe versanţi, topirii zăpezilor, etc.

Suprafaţa ocupată de apele curgătoare pe teritoriul localităţii Sălişte este de 0,07 ha.

4.7.7.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : protecţia malurilor, a albiilor sau cuvelor acestora, protecţia împotriva oricărei forme de poluare , refacerea calităţii apelor de suprafaţă , protejarea şi conservarea ecosistemelor acvatice , valorificarea complexă a apelor , apărarea împotriva inundaţiilor, satisfacerea cerinţelor de apă pentru agricultură , industrie , turism şi agrement

4.7.7.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.7.7.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

In zona funţională delimitată de apele curgătoare sunt permise următoarele utilizări:

a).Lucrări de întreţinere şi curăţire a albiilor râurilor şi pâraielor efectuate de Regia Autonomă „Apele Române";

b). Construire de baraje şi a digurilor de protecţie a malurilor efectuate de unităţi agreate de Regia Naţională „Apele Române";

c). Folosirea liberă, cu respectarea normelor sanitatre şi de protecţie a calităţii apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat şi alte treburi gospodăreşti , folosind instalaţii de capacitate mică de până la 0,2 litri / secundă , destinate exclusiv satisfacerii necesităţilor gospodăriilor proprii.

4.7.7.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise constuirea cu condiţia obţinerii avizului de autorizare de la Regia Naţională a „Apelor Române" a următoarelor utilităţi:

a). Construirea de poduri sau pasarele peste râuri cu condiţia evitării ştrangulării albiei majore a râurilor şi pâraielor;

b). Amenajarea spaţiilor de agrement pe malurile apelor în zona de protecţie a acestora de 15 m în zona cursurilor de apă cu lăţimea de maximum 50 m ;

c) . Exploatarea agregatelor din albia râurilor , devierea cursurilor de apă , captarea apei din albie în scopuri industriale , orice alte activităţi ce afectează albia râurilor şi a văilor este permisă numai cu acordul în scris al Companiei Naţionale „Apele Române" Bazinul apelor Mureş.

4.7.7.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Su4nt interzise amplasarea în zonele de protecţie a albiei râurilor şi pâraielor a următoarele utilităţi:

a). Construirea de ansambluri de locuinţe;

b). Amplasarea de obiective economice;

c). În scopul protecţiei calităţii apei este interzisă realizarea de lucrări noi de alimentare cu apă potabilă sau industrială fără extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a staţiilor de epurare;

d). Depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanţe periculoase

S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J – N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL – IV.8

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE
DIN INTRAVILAN LOCALITATEA ŞUTU

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

CAP. IV -PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

Localitatea Şutu

4.8.1.Zona de instituţii şi servicii

4.8.2. Zona de locuinţe

4.8.3. Zona căi de comunicaţii şi transport

4.8.4 Zona spaţii verzi , amenajări , perdele de protecţie , sport şi agrement

4.8.5. Zona construcţii tehnico – edilitare

4.8.6. Zona gospodărie comunală

4.8.7. Zona terenuri aflate permanent sub ape

4.8. LOCALITATEA ŞUTU

4.8.1. ZONA PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII - U.T.R -IS
SUPRAFAŢA 2,20 HA

4.8.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI
4.8.1.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Zona pentru instituţii şi servicii cuprinde centrul de greutate al localităţii, fiind concentrate, în această zonă , dotările de interes public , respectiv : biserica , şcoala , grădiniţa , căminul cultural, etc.

Suprafaţa ocupată de zona pentru instituţii şi servicii este de 2,20 ha, este situată în trupul principal **"T1"** şi este constituită din subzona centrală propriuzisă (în suprafaţă de 0,35 ha), subzona de locuinţe (în suprafaţă de 1,85 ha)..

Funcţiunile zonei pentru instituţii şi servicii sunt:

a). Funcţiunea predominantă - dotări de interes public şi anume :

a.1). Funcţiuni administrative : sedii administrative , sedii pentru culte , fundaţii , organizaţii , sedii de birouri ;

a.2). Funcţiuni culturale : cămine culturale , aşezăminte culturale ;

a.3). Funcţiuni pentru educaţie : învăţământ preşcolar , primar ;

a.4). Funcţiuni sanitare : cabinet medical , farmacii ;

a.5). Funcţiuni sportive : terenuri pentru activităţi sportive şcolare de dimensiuni reduse (baschet , hanball , volei) , săli pentru sport şcolare .

4.8.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt :

a). Locuire şi anexe gospodăreşti. În zona cu funcţiunea complementară de locuire şi anexe gospodăreşti este permisă amplasarea , corelat cu destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a.1). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

a..2). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete ; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole ;

a.3). Locuri de joacă pentru copii ;

a.4). Parcuri , scuaruri ;

a.5). Moteluri , vile .

4.8.1.2. SECŢIUNEA – I - UTILIZĂRII FUNCŢIONALE
4.8.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări de amplasament:

a.). Construcţii administrative : sediu pentru culte , fundaţii , organizaţii ; sedii de birouri ;

b).Construcţii de cultură : cămine culturale , aşezăminte cu atribuţii culturale , etc. ;

d).Construcţii de învăţământ : preşcolar , primar;

e).Construcţii de sănătate : cabinet medical , farmacii ;

f). Locuinţe şi funcţiuni complementare ;

g). Anexe gospodăreşti, inclusiv adăposturi pentru animale de mică capacitate;

h).Funcţiuni specifice sau complementare zonei centrale : spaţii verzi , scuaruri , parcaje, reclame ,etc;

i). Îmbunătăţirea la nivelul aspectului exterior a frontului existent construit;

j). Plantaţii de protecţie şi amenajări necesare drumului;

k). Plantaţii de protecţie pe malurile apelor

4.8.1.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Utilităţile admise cu condiţii, în zona pentru instituţii şi servicii, sunt :

a.). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

b.).Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse

industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

c.) Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

d.).Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate în interiorul parcelei cu locuinţa ,cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare.

4.8.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zona centrală a următoarelor utilităţi:

a).Orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală;

b).Cămine pentru bătrâni , asistenţă de specialitate (boli cronice , handicapaţi , recuperare funcţională , centre psihatrice) ;

c). Mânăstiri , schituri , cimitire noi ;

d). Autoservice ;

e). Activităţi productive poluante , cu risc tehnologic sau generatoare de trafic intens sau transport greu;

f). Unităţi de producţie industrială sau agricolă;

g). Activităţi agro-zootehnice; adăposturi pentru animale de capacitate mare;

h). Depozite en - gross , depozite de materiale refolosibile , platforme pentru depozitarea deşeurilor menajere;

i).Activităţi de producţie cu spaţii deschise vizibile;

j). Autobaze şi staţii de întreţinere auto;

k).Activităţi care produc poluare sonoră;

l). Deschideri de cariere , balastiere, gropi de împrumut, etc., activităţi care conduc la degradarea terenului şi a peisajului;

m). Construcţii provizorii de orice fel care pot afecta suprafaţa domeniului public ;

n). Locuinţe colective de tip bloc.

4.8.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.8.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.8.1.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel:

a). Construcţii pentru învăţământ: orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud - est, sau sud-vest, iar orientarea bibliotecilor, sălilor de lectură şi laboratoarelor către nord;

b). Orientarea construcţiilor destinate instituţiilor publice şi comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

d). Amplasarea construcţiilor pentru sănătate vor avea aleasă orientarea pentru a se asigura : amplasarea saloanelor şi a rezervelor cu orientarea spre sud , sud - est, sau sud - vest, orientarea laboratoarelor şi spaţiilor tehnice spre nord , orientarea cabinetelor medicale spre sud sau sud — est;

e). La construcţiile pentru locuinţe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre

nord.

4.8.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE ALINIAMENT

4.8.1.3.3.1. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal sau de minimum 10,00 m faţă de axa străzilor , respectiv 5,00 m faţă de axa aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.8.1.3.3.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR RETRASE DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor retrase de la aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" sau autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal sau de minimum 10,00 m faţă de axul străzii , respectiv 5,00 m faţă de axul aleie carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.8.4.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor după cum urmează:

b.1). Asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirile locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

b.2). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 10m ;

b.3). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

b.4). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

b.5). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Tehnologiile aplicate în zona industrială vor asigura, pentru fiecare obiectiv induatial , ca nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat.

Obiectivele care , conform legislaţiei de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.8.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retraee de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , ralizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuies păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.8.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.8.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimum 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic.

B). ACCESE PIETONALE

Toate construcţiile şi amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizare şi caracterul deplasării, cu scopul de a asigura deplasarea pietonală în condiţii de confort şi siguranţă.

Se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

C). PARCAJE

Pentru construcţiile care prin destinaţie necesită spaţii de parcare autorizarea executării acestora se face numai dacă se pot realiza spaţii pentru parcare în afara domeniului public şi cu respectarea normativului P 132 / 1993 , respectiv a H.G.R. nr. 525 / 1996 anexa 5.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat, conform prevederilor, după cum urmează:

a). Pentru construcţii administrative : un loc de parcare la 10-40 salariaţi şi parcaje suplimentare într-o pondere de 30%;

b). Pentru construcţii comerciale: un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată;

c). pentru construcţii de învăţământ: 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii şi amenajări sportive : un loc de parcare la 30 persoane ;

e). Construcţii şi amenajări de agrement: un loc de parcare la 10 - 30 persoane ;

f). Construcţii de cult minimum 5 locuri de parcare;

g). Construcţii turistice 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

4.8.1.3.6.2 DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii .

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.8.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul pubic.

4.8.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurilor delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculeat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,9.

Construcţiile şi amenajările pentru expoziţii , muzee , biblioteci , centre de recoltare sânge , medicină preventivă , staţii de salvare , farmacii , creşe pentru copii ,leagăne de

copii , construcţii de agement , parcuri , construcţii de turism , construcţii de locuinţe , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

In zona centrală se vor respecta următoarele niveluri maxime de ocupare a terenului:

a). 30 % pentru instituţiile publice ;

b) .30% pentru parcelele destinate construcţiei de locuinţe;

c). 25 % pentru dotările şcolare;

d). 20 % pentru parcelele rezervate pentru dispensar medical împreună cu locuinţa pentru medici;

e). 50 % pentru terenurile rezervate amenajărilor sportive ;

f). Pentru locuinţe procentul de ocuparea a terenului va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Sedii pentru culte, fundaţii , organizaţii , birouri	30	0,9	
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistice, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,9	
Construcţii pentru învăţământ	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil, respectiv 20 m^2 / elev
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Construcţii de sănătate	20	0,9	Suprafaţa minimă a terenului este de 5 m^2 / consultaţie
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,4	
Construcţii şi amenajări sportive	50	0,5	-

4.8.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarel e condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.8.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.8.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona centrală a localităţii Şutu se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. În viitor localitatea va fi racordată la sursa de de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă viitoare este de interes public , se va afla în aministraţia SC-COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.8.1.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona centrală a localităţii Şutu este prevăzută în viitor cu reţea de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate . Reţeau de canalizare va fi racordată la staţia de epurare închisă din localitate şi asigură preluarea debitelor de ape menajere uzate produse în zona centarlă a localităţii Şutu .

Pentru construcţiile ce nu sunt racordate la reţeaua de canalizare centrală se vor echipa cu fose septice vidajabile echipate cu separator de sunstanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.8.1.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona centrală a localităţii Şutu sau de fosele septice individuale.

4.8.1.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona centrală a localităţii Şutu este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a posturilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare" anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila".

4.8.1.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Şutu este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Şutu are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.8.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Şutu este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.8.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Localitatea Şutu nu este racordată la reţeaua naţională de gaz metan.

4.8.1.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.8.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Şutu ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.8.1.3.12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI IMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normenle de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea

vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). La instituţiile publice se var asigura minimum 15 % spaţii verzi;

b). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

c). Construcţii comerciale - spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

d). Construcţii de cultură - spaţii verzi în proporţie de 10 - 20 % din suprafaţa terenului;

e). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

C. ÎMPREJMUIRI

l).In condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). împrejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansmblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3).Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei

4.8.1.4. SECŢIUNEA –III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.8.1.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9 iar cel minim de 0,3.

4.8.1.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii realizării anumitor tipuri de construcţii (centre comerciale , spaţii expoziţionale , mall – uri , etc.) , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia , valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.8.2. ZONA DE LOCUINŢE - U.T.R "L".
SUPRAFAŢA 48,08 HA

4.8.2.1. GENNERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.8.2.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă: locuire şi anexe gospodăreşti. . Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de urbanism Zonal (P.U.Z.).

4.8.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiunile complementare sunt : comerţ, prestări servicii, alimentaţie publică, producţia agricolă şi creşterea animalelor.Prezentele prescripţii ale Regulamentului de Urbanism Local se aplică atât U.T.R. cu locuinţe actuale , cât şi U.T.R. cu locuinţe propuse. Pentru zonele funcţionale cu locuinţe propuse necesită elaborarea de Plan de Urbanism de Zonal (P.U.Z.) .

4.8.2.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZĂRI FUNCŢIONALE

4.8.2.2.1.**UTILIZĂRI PERMISE**

În zona cu funcţiunea de „Locuinţe de toate tipurile" este permisă amplasarea , în funcţie de destinaţia acestora, a următoareleor construcţii:

a). Construcţii de locuinţe construite în regim cuplat sau izolat;

b). Anexe gospodăreşti : magazii pentru unelte , lemne de foc şi produse agricole ; adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 6 capete de animal, respectiv coteţe pentru păsări cu capacitatea maximă de 50 capete; fanare ; garaje şi şuri pentru maşini şi atelaje agricole.

4.8.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise construirea cu condiţii a următoarelor utilităţi:

a). Construcţii rezidenţiale;

b). Sunt admise construirea de pensiuni turistice, pensiuni agroturistice , construcţii care adăpostesc meşteşuguri tradiţionale dimensionate la nivel de doi meseriaşi şi patru ucenici, construcţii pentru realizarea prelucrării de produse agricole la nivel de activitate familială;

c). Activităţi comerciale la nivel de detaliu pentru produse alimentare , produse industriale , produse farmaceutice şi de drogherie , produse chimice şi detergenţi, produse de tutun şi alcool;

d). Activităţi de alimentaţie publică organizate la nivel de bar şi restaurant, aplasate în construcţii izolate sau la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului;

e). Activităţi de servicii , dimensionate la nivel de atelier , amplasate pe parcele independente sau în interiorul parcelei cu locuinţa , cu condiţia să fie eliminate sursele de poluare;

f). Activităţi de cult constând din lăcaşe de cult şi construcţii anexă specifice activităţi de cult. Sunt admise amplasarea cimitirelor existente;

g). Construcţii de învăţământ la nivel de învăţământ preşcolar şi creşe;

h). Construcţii de agrement, la nivel de loc de joacă pentru copii, parcuri , scuaruri.

4.8.2.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzize amenajarea sau construirea în zona de locuinţe a următoarelor activităţi:

a). Construcţii administrative;

b). Locuinţe colective de tip bloc;

c). Construcţii financiar - bancare ;

d). Depozite ;

e). Extinderea cimitirelor existente, sau construirea de cimitre noi;

f). Construcţii de cultură;

g). Construcţii de învăţământ (altele decât grădiniţe şi creşe);

h). Construcţii de sănătate ;

i). Construcţii de turism.

4.8.2.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.8.2.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 150 m^2 pentru clădiri înşiruite , respectiv de minimum 200 m^2 pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b). Frontul stradal : minim 8 m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ;

c). Adâncimea lotului mai mare , cel puţin egală , cu frontul stadal.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.8.2.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a construcţiei orientarea amplasării acesteia se face astfel :

a).Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate.

b). Orientarea construcţiilor destinate activităţilor comerciale se alege astfel pentru a asigura însorirea spaţiilor destinate accesului publicului şi pentru birouri;

c). Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor , atelierelor de lucru , bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

4.8.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.8.2.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul

privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a).în cazul zonelor cu construcţii compacte, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal , la o distanţă de minimum 10,00 m faţă de axul străzilor , respectiv la o distanţă de 5,00 faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

e). În zonele libere de construcţii , stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face de regulă pe bază de Plan de Urbanism Zonal (P.U.Z.), aprobat conform legii.

4.8.2.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Ampasarea construcţiilor faţă de aliniament trebuie să respecte următoarele reguli:

a). Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se admite numai în situaţia în care se respectă coerenţa şi caracterul frontului stradal;

b). În situaţiile prevăzute la aliniatul „a" autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată , pe orizontală , din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

c). In cazul acceselor secundare este admisă amplasarea construcţiilor noi la o distanţă minimă de 20,00 m faţă de axul drumului comunal , de minimum 10,00 m faţă de axul srăzilor şi de 5,00 m faţă de axul aleilor carosabile proprii;

d). Execpţiile sunt admise numai în cazul construcţiilor noi cuprinse în planurile urbanistice de zonă, sau de detaliu aprobate conform legii.

4.8.2.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre) , iar streşina casei se construieşte astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin .

Pentru acces la drum , pentru proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică , codul civil prevede că dreptul de trecere este inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului.

b). Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea construcţiilor privind asigurarea însoririi camerelor de locuit din clădirilor locuibile pe o durată minimă de o oră şi jumătate /zi la solstiţiu de iarnă;

c). Pentru asigurarea intervenţiilor în caz de incendiu , limita laterală rezervată accesului va avea o distanţă între clădiri de minimum 3,50 m.

Unităţile cu capacitate mică de producţie , comercile şi de prestări servicii, atelierele mecanice , tinichigerii şi atelierele de tâmplărie , etc. se amplasează în clădiri separate la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Pentru unităţile sus menţionate se asigură mijloace adecvate de limitare a nocivităţilor , astfel încât nivelul maxim de poluare să nu depăşească concentraţia maximă admisă în aerul ambiental din teritoriul protejat

Obiectivele care , conform legislaţie de mediu , necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt obiective potenţial poluante şi vor fi amplasate numai în zona industrială.

4.8.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

În funcţie de mărimea parcelei , pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă.

Poziţia construcţiilor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumuri şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterasle şi limitele posterioare ale acesteia. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se poate realiza la aliniament sau retrase de la aliniament , în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 impune condiţii pentru amplasarea Construcţiilor după cum urmează :

a). Distanţa dintre locuinţă şi adăpostul pentru animale mari (cabaline , bovine) cu capacitatea cuprinsă între 6 capete şi 50 capete este de 50 m ;

b). În gospodăriile în care se cresc animale sau păsări se normează la minimium 10 m distanţa dintre locuinţă (proprie sau învecinată) şi adăposturile pentru animale şi păsări cu capacitatea mai mică de : 6 capete pentru cabaline şi taurine , 7 capete de porcine , păsări sub 51 de capete ;

c). Amplasarea fântânii la distanţa de minimum 10 m. faţă de orice sursă de poluoare ;

d). Fosele septice vidanjabile se amplasează cel puţin la distanţa de 10 m. de cea mai apropriată locuinţă ;

e). Deşeurile zootehnice rezultate din amenajările din gospodării particulare care nu se asimilează cu ferme zootehnice , se colectesază pe platforme de colectare impermeabizate , amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor ;

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei construcţiile principale pot fi amplasate astfel :

a). În regim închis (înşiruite) sau cuplate cu ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate ;

b). În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;

c). În regim izolat (cu retragere faţă de vecinătăţi).

Retragerile impuse faţă de limitele laterale ale terenului se bazează pe prevedeile Codului Civil , a reglementărilor privind normele de protecţie contra incendiilor şi a cerinţelor de asigurare a confortului urban (respectarea normele de însorire şi iluminat natural , respectarea condiţiilor de vizibilitate , realizarea intimităţii de locuire)

Accesele şi pasajele carosabile trebuiesc păstrate liber în permanenţă fără a fi obstrucţionate de semnalizări , împrejmuiri , mobilier urban , etc.

În situaţia în care parcela este amplasată la o diferenţă de nivel faţă de drumurile publice mai mare de 0,50 m nu se asigură acces pentru mijloacele de intervenţie.

4.8.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.8.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Conform Codului Civil , aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul de trecere inprescriptibil şi în consecinţă acest proprietar are dreptul să i se permită trecerea pe fondul proprietarului vecin.

Se vor asigura obligatoriu accesele carosabile pentru locatari , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă , după cum urmează :

a). Accesul în interiorul parcelei de locuit se va asigura astfel:

a.1). Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu acces carosabil pentru locatari , acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

a.2).Pentru parcelările pe un rând aleile carosabile din interiorul zonei parcelate vor avea o lăţime de minimum 3,50 m. dacă lungimea este de maximum 25 m. şi pentru aleile cu o lungime mai mare de 25 m. se vor prevedea supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere ;

a.3).În cazul parcelelor pe două rânduri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală astfel : cele cu o lungime de 30 m. o singură bandă carosabilă cu lăţimea de 3,50 m , cele cu lungimea de maximum 100 m. minimum două benzi (lăţimea 7,00 m) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ;

a.4). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu la minimu 3,50 m lăţime.

b). La construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţie şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute parcaje cu alei de acces în interiorul amplasamentului şi separat platforme de depozitare şi accese pentru maşini şi utilaje speciale;

c). Pentru construcţiile de învăţământ se vor asigura accese carosabile cu legătură la reţeaua de circulaţie majoră;

d). Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile racordate la reţeua de circulaţie majoră;

e). Pentru construcţiile de turism numărul acceselor şi conformarea lor se vor face corelat cu capacitatea şi categoria obiectivului turistic..

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonale , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor după cum urmează :

a). Pentru spaţii comerciale - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţa desfăşurată a construcţiei;

b). Construcţii de cult - minimum 5 locuri de parcare;

c). Construcţii de învământ-3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

d). Construcţii de turism - 1 - 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;

e). Construcţii de locuinţe - 1 loc de parcare pentru 1 la 5 locuinţe unifamilale

4.8.2.3.6.2. DRUMURI

Condiţiile impuse prin R.L.U. sunt următoarele: Autorizarea executării construcţiilor amplasate la drumurile publice este permisă numai cu respectarea zonei de siguranţă pentru : amenajarea trotuarelor, rigolelor, spaţiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere , amplasarea iluminatului public şi a reţelelor edilitare de utilităţi.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă , cu respectarea zonelor de protecţia a drumurilor delimitate conform legii (amplasate la distanţa de minim 20,00 m faţă de axul drumului comunal)..

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.8.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.8.2.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Procentul maxim de ocuparea a terenului s-a stabilit astfel :

a).În funcţie de destinaţia zonei ;

b).De condiţiile de amplasare pe teren ;

c).De funcţiunile dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate pin U.T.R.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) calculat la limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei , va fi de maximum 30 % cu păstrarea în gospodăriile risipite a structurii şi densităţii tradiţionale specifice zonei de podiş.

Posibilitatea maximă de utilizare a terenului este cuprins între limitele până la 0,6. Diferenţiat, pe utilitlizări permise şi utilizări permise cu condiţii, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utililizare a terenului (C.U.T.), maxim admise , sunt prezentate în următorul tabel:

Utilitatea funcţională	P.O.T. %	C.U.T.	Observaţii
Locuinţe, construcţii rezidenţiale, pensiuni turistce, activităţi comerciale, alimentaţie publică	30	0,6	
Construcţii pentru învăţământul preşcolar şi creşe	25	0,5	Se prevăd spaţii minime exterioare construcţiei de 22 m^2 / copil
Construcţii de cult			Se prevăd spaţii amenajate în exteriorul construcţiei de 0,6 m^2 / loc.
Activităţi de servicii, dimensionate la nivel de atelier	40	0,40	

4.8.2.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişe a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcţie.

Stabilirea înălţimii construcţiei se face pe baza analizei situaţiei din teren în corelare cu ceilalţi parametrii ce definesc condiţiile de construibilitate ale terenului şi anume :

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

d). Asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zona în care sunt amplasate , prin realizarea impactului asupra sistemului de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţilor reţelelor tehnico – edilitare existente în zonă ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) ;

f). În zonele de protecţie a monumetelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite , înălţimea construcţiei se va stabili pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Se impun următoarele condiţii:

a). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi specificului zonei, fara ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;

b). De regulă , construcţiile se vor realiza cu înălţimea cuprinsă între două şi trei niveluri, constituite din demisol, parter , etaj şi eventual mansardă (D + P + E + M);

c). Pe terenurile în pantă se recomandă amplasarea unui nivel inferior parţial îngropat (demisol).

4.8.2.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale pentru locuinţe individuale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.8.2.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de locuinţe a localităţii Şutu se aprovizionează cu apă potabilă din surse proprii. Pe viitor se prevede racordarea localităţii la sursa de apă potabilă Casele Miceşti. Reţeaua de apă potabilă viitoare este de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.În perimetru ocupat de zona funcţională „Locuinţe” o parte din costrucţii sunt alimentate cu apă potabilă din surse proprii (fântâni sau izvoare).

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

Fântânile pentru alimentarea cu apă potabilă (în cazul în care un beneficiar doreşte) se vor amplasa la minimum 10 m faţă de orice sursă de poluare;

4.8.2.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona locuinţe a localităţii Şutu va fi racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere uzate racordată la viitoarea staţie de epurare prevăzută a se construii în localitate. Reţeau de canalizare asigură preluarea totală a debitelor de ape menajere uzate produse în zona de locuinţe a localităţii Şutu.

Construcţiile vor fi echipate , până la reaslizarea reţelei de canalizare , cu fose septice vidajabile echipate cu separator de substanţe solide aflate în suspensie şi separator de grăsimi şi substanţe chimice dizolvate în apele menajere uzate.

4.8.2.3.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor sunt preluate de către reţeaua de canalizare existentă în zona de locuinţe a localităţii Şutu sau de fosa septică individuală.

4.8.2.3.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de locuinţe a localităţii Şutu este alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

Capacitatea reţelei electrice de 0,4 kV şi a postruilor de transformare 20 / 0,4 kV este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.8.2.3.10.5. TELEFONIE

Localitatea Şutu este racordată la reţeaua de telefonie automată din sistemul TELEKOM . Perimetrul localităţi Şutu are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.8.2.3.10.6. C.A.T.V.

Localitatea Şutu este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.8.2.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.8.2.3.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

În situaţia în care un beneficiar doreşte colectare în propria gospodărie a apelor menajere uzate este obligatoriu adoptarea de soluţii individuale de colectare şi neutralizare a acestora. Fosele septice , pentru colectarea apelor menajere uzate , se vor realiza în construcţii betonate hidroizolante , prevăzute cu minimum două compartimente şi separatore de material grob şi grăsimi, dimensionate în conformitate cu capacitatea clădirii şi amplasate la distanţele prevăzute de normele sanitare.

Colectarea şi depozitarea deşeurilor animaliere , provenite de la animalele crescute în gosdpodărie, se depozitează în bazine de beton izolate hidro, amplasate la minimum 10 m de locuinţă şi fântâna de apă potabilă, şi echipate cu sisteme de colectare a apelor uzate provenite din apele pluviale ce spală depozitul de dejecţii animaliere şi colectarea acestora în bazine hidroizolate.

4.8.2.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul general al zonei rurale este determinată de conformarea construcţiilor , volumetrie şi compoziţie urbană. Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , aparţin spaţiului public.

În vederea identificării modului în care noile construcţii urmează să se înscrie în specificul zonei , cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală , precum şi a tradiţiilor locale , se vor lua în considerare următoarele : conformarea construcţiei , materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisajele exterioare , culorile ansamblului şi ale detaliilor , conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Şutu , fiind exclusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admisă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.8.2.3.12.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

A). SPAŢII VERZI

Suprafaţele spaţiilor verzi şi plantate se vor stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţie a mediului.Corelarea se va face ţinând seama de mărimea , funcţiunea dominantă a zonei , arealul geografic în care este amplasată localitatea , cu scopul de a îmbunătăţi microclimatul urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice , precum şi în zonele de protecţie a acestora , realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurile protejate . fără a periclita construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Spaţiile verzi se vor asigura astfel:

a). In faţa locuinţelor (la frontul stradal) se vor asigura minimum 2 m^2 / locuitor de spaţiu verde.;

b). Construcţii comerciale spaţiu verde va fi prevăzut în proporţie de 2 - 5 % din suprafaţa totală a terenului;

c). Construcţii turistice zona de spaţiu verde va cuprinde minimum 25 % din suprafaţa totală a terenului.

d). Construcţii de locuinţe : Spaţii verzi şi plantate de minimum 2 m^2 pentru fiecare locatar al locuinţei.

B). ÎMPREJMUIRI

l).în condiţiile prezentului regulament sunt permise autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a). Imprejmuiri opace , necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale , asigurarea protecţiei vizuale ;

b). împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelelelor aferente clădirilor şi / sau întegrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanstice;

2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

3). Materialele utilizate vor fi compatibile cu specificul zonei.

4.8.2.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.8.2.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Ţinând seama de procentele de ocupare a terenurilor (cuprins între 20 % şi 30%) , precum şi de regimul de înălţime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,6 iar cel minim de 0,3.

4.8.2.4.2. DEPĂŞIREA COEFICIENTULUI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualui regulament.

4.8.3. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE - U.T.R „C” SUPRAFAŢA 2,70 HA

4.8.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.8.3.1.1.FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Localitatea este traversată de drumurul comunal DC 92 drumul judeţean DJ107l - Şutu..

Funcţiunea dominantă pentru căile de comunicaţie rutiere : circulaţie carosabilă..

Zona căilor de comunicaţie cuprinde următoarea subzonă:Zona căilor de comunicaţii rutiere :

a). Căi de comunicaţii principale în lungime de 1,80 km;

a). Căi de comunicaţie secundară în lungime de0,90 km.

4.8.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMETARE

Funcţiuni complementare : funcţiuni specializate anexă după cum urmează :

a). Circulaţie pietonală;

b). Echipare tehnico - edilitară:

c). Reclame, mobilier urban;

d). Fâşii plantate cu rol de protecţie

4.8.3.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

4.8.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

a). Reabilitarea şi modernizarea drumurilor şi străzilor;

b). Amenajarea trotuarelor şi a rigolelor de colectare a apelor pluvialae;

c). Amenajarea de parcări publice;

d). Plantaţii de fâşii verzi de protecţie;

e).Amenajări aferente drumurilor : racorduri între drumul principal şi drumurile laterale , lărgirea părţi carosabile a drumurilor, corectarea razelor de curbură , construirea pistelor pentru circulaţia bicicletelor, etc.

4.8.3.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

a). Lucrări aferente reţelelor tehnico - edilitare : reţele de apă şi canalizare ; reţele electrice şi pentru iluminatul stradal; reţele de telecomunicaţii, internet şi televiziune prin cablu;

b). Sunt admise intervenţii cu obiecte de mobilier urban, plantaţii , reclame, cu condiţia asigurării vizibilităţii în trafic şi a fluenţei traficului rutier, respective a asigura siguranţa participanţilor la trafic şi a pietonilor.

4.8.3.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei. Este interzisă obstrucţionarea traficului rutier în timpul realizării de lucrări la reţelele tehnico – edilitare amplasate în zona drumurilor publice.

4.8.3.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.8.3.3.1. CONDIŢII DE EXECUTARE A **LUCRĂRILOR**

Localitatea Şutu este străbătută de drumul comunal DC92 .

Parametrii existenţi a drunurilor, amplasate în intravilanul localităţii Şutu au următorii parametrii fucţionali:

a). Carosabil: Lăţimea drumului comunal 5 m ;

b). Ampriza drumului: drumul comunal minim 8 m ;

c). Distanţa între gardurile locuinţelor perpedinculare pe axul drumului : minim 10 m la drumul comunal .

Intravilanul localităţii Şutu , pentru accesul la locuinţe , este străbătută de străzi şi uliţi având parametrii construiţi astfel:

a). Străzile cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 4 m şi 6 m, parţial pavate;

b). Uliţele cu lăţimea carosabilului cuprinsă între 3 m şi 4 m, în totalitate nepavate.

Pentru zonele din intravilan neechipate cu construcţii existente , se vor asigura distanţele perpendiculare pe accesele carosabile dintre gardurile construcţiilor amplasate pe două rânduri după cum urmează:

a). La drumul comunal minimum 20 m din axul drumului comunal;

b). La străzi minimum 10 m din axul străzii , din care partea carosabilă de 7 m .

3.8.3.3.2. CONDIŢIILE DE ACCES LA DRUMURILE CLASIFICATE

Regulile recomandate prin prezentul R.L.U. sunt următoarele:

a). Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

b). Orice acces la drumurile publice se face conform avizului de specialitate eliberat de autorităţile competente;

c). Accesul din străzile laterale se va face cu respectarea condiţiilor de fluenţă a circulaţiei pe drumul principal;

d). Intervenţiile cu obiecte de mobilier urban , plantaţii şi reclame vor avea în vedere respectarea condiţiilor de vizibilitate şi de fluenţă a traficului

4.8.3.3.3. STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parceleor, evitându -se domeniul public

4.8.3.3.4. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.8.3.3.4.1. APĂ POTABILĂ

Echiparea de apă potabilă se amplasează îngropat în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean, respectiv , aceste reţele (cu excepţia) se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.8.3.3.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Reţelele de canalizare menajeră se amplasează în zona ocupată de trotuare sau în zona de siguranţă pentru drumul judeţean , respectiv , aceste reţele se amplasează pozate subteran în zona carosabilă a străzilor, uliţelor şi aleilor.

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

4.8.3.3.4.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor fi captate şi drenate prin reţeaua de canalizare pentru apele uzate menajere.

4.8.3.3.4.4. REŢELE ELECTRICE

Reţelele electrice de 0,4 kV pentru alimentarea cu energie electrică a beneficiarilor sunt amplasate în zona de trotuare sau în zona de siguranţă pentru toate căile de acces rutiere.

4.8.3.3.4.5. REŢELE DE TELEFONIE

Reţelele de telefonie se amplasează îngropat în pământ în zona trotuarelor sau în zona de siguranţă a tuturor căilor de circulaţie rutiere.

4.8.3.3.4.6. C.A.T.V.

Reţelele de cabluri pentru transmiterea semnalului de televiziune prin cablu , internet şi telefonie mobilă se pozează ţn aceleaşi condiţii ca şi „Reţelele telefonice" ;

4.8.3.3.4.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.8.4. ZONA PENTRU SPAŢII VERZI , SPORT , AGREMENT, PROTECŢIE - U.T.R. - "SP"

SUPRAFAŢA 2,56 HA

4.8.4.1. SUBZONA DE AGREMENT – PARCURI

SUPRAFAŢA 2,56 HA

4.8.4.1.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.8.4.1.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă: amenajarea de spaţii verzi parcuri şi terenuri de joacă pentru copii.

4.8.4.1.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : unităţi de alimentaţie publică .

4.8.4.1.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.8.4.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări ale terenurilor:

a). Amenajări de spaţii verzi: parcuri şi teren de joacă pentru copii;

b). Servicii specifice funcţiunii;

c). Întreţinerea , repararea, modernuizarea şi complectarea infrastructurii şi a dotărilor tehnico - edilitare existente.

4.8.4.1.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii următoarele utilităţi :

a). Amplasarea de chioşcurii , admisă numai pe bază de „Certificat de Urbanism";

b). Amplasarea de cişmele publice de apă şi W.C.- uri publice ;

c). Reţele de iluminat , alimentare cu apă potabilă şi canalizare.

4.8.4.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilităţi:

a). Construcţii destinate producţiei industriale , agricole, adăposturi pentru animale , prestări servicii (altele decât cele aferente activităţii turistice);

b). Activităţi poluante sau care generează trafic mărit;

c). Depozite : en - gros, materiale refolosibile, materiale de construcţii ,etc;

d). Defrişări necontrolate;

e). Orice activitate care nu este compatibilă cu destinaţia zonei.

4.8.4.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.8.4.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Folosirea parcelelor pentru agrement (parcuri) este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a). Dimensiunea minimă a parcelei : 500 m^2 ;

b). Lungimea minimă a parcelei : 50 m ;

c). Adâncimea parcelei : minimum 10 m.

Sunt considerate parcele admise pentru amenajarea de parcuri numai parcelele care se încadrează în prevedrile aliniatelor „a” , „b” şi „c”.

4.8.4.1.3.2.ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Corelat cu destinaţia funcţională a parcelei este exclusă orientarea amplasării acesteia faţă de punctele cardinale

4.8.4.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.8.4.1.3.3.1. AMPLASAREA PE ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 Anexa nr. 1 se vor evita amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri şi terenuri de joacă pentru copii) în vecinătatea srselor de zgomote puternice şi de vibraţii (zone industriale , artere pentru circulaţia traficului greu)

4.8.4.1.3.3.2. AMPLASAREA RETRASĂ DE LA ALINIAMENT

În sensul H.G.R. nr. 525 / 1996 prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Amplasarea construcţiilor de agrement (parcuri) sunt amplsate în zonele de protecţie a râurilor şi văilor delimitate ca domeniul public conform Legii nr. 107 / 1996 Legea Apelor art. 3 , art.4 şi art. 5.

4.8.4.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Regulile necesare a fi respectate sunt următoarele:

a). Conform Codului Civil aprobat cu legea nr. 71/2011 , amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (0,60 m faţă de limita de hotar la faţadele fără goluri , 2,00 m. faţă de limita de hotar la faţadele cu goluri – faţadele cu ferestre. Streşina construcţiilor trebuie să asigure deversarea apelor provenite din precipitaţii pe propria proprietate.

b). Respectarea Ordinul nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii privind „Normele de igienă şi sănătate publică” pentru amplasarea în zonele de agrement – parcuri – a cişmelor de apă şi a W.C.-urilor publice.

4.8.4.1.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE ÎN CADRUL ACELEIAŞI PARCELE

Zonele de agrement – parcurile – vor fi mobilate după cum urmează :

a). Cu alei circulabile flancate de copaci plantaţi în imediata vecinătate a aleilor la distanţe de circa 3,00 m între aceştia , respectiv bănci , spaţii amenajate pentru picnic şi spaţii îngrădite pentru câinii de companie.

b). Chioşcuri de dulciuri , răcoritoare , ziare şi produse de tutun în costrucţii demontabile şi amplasate numai pe bază de „Certificat de Urbanism”.

c). Se vor amplasa , cu respectarea Ordinului nr. 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii „Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei” cişmele publice de apă potabilă , W.C. – uri publice şi locuri de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

d). Cu reţele electrice , reţele de apă potabilă , instalaţii de canalizare (zonale sau locale) destinate asigurării confortului public şi evitarea factorilor de poluare a mediului;

e). Zonele delimitate de parc vor fi îngrădite.

4.8.4.1.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.8.4.1.3.6.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Se vor asigura obligatoriu accese carosabile cu lăţimea de 3,50 m pentru utilajele de întreţinere şi reparare a dotărilor din zona de agrement , mijloacelor de stingere a incendiilor şi ambulanţă .

B). ACCESE PIETONALE

La toate construcţiile şi amenajările se vor prevedea accese pietonaie , dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori.

In cazul funcţiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap.

C). PARCAJE

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

Parcarea se amenajaează în interiorul parcelelor asigurându-se un loc de parcare la 30 de persoane.

4.8.4.1.3.6.2. DRUMURI

Autorizarea amenajării parcurilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice şi sunt respectate zonele de protecţia a drumurilor delimitate conform legii.

Nu sunt admise clădirile care prin formă, funcţiune sau amplasament împiedică desfăşurarea fluentă a traficului major.

4.8.4.1.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.8.4.1.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P:O.T.)

Pentru zonele de recreere – parcuri - procentul maxim de ocuparea a terenului nu se normează.

4.8.4.1.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea construcţiilor amplasate în zonele de recreere – parcuri – este de un nivel cu respectarea următoarelor condiţii : .

a). Protejarea şi punerea în valoare a mediului natural ;

b). Respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei ;

c). Asigurarea funcţionării construcţiei în concordanţă cu destinaţia ei ;

e). Respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii , stabilităţii şi siguranţei în exploatare (pentru construcţia proiectată cât şi pentru construcţiile existente) .

4.8.4.1.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt considerate reţele tehico – edilitare de interes public reţelele de apă potabilă , reţelele de canalizare (ape uzate menajere şi ape pluviale) , reţelele electrice , reţelele de telecomunicaţii (telefonie , televiziune prin cablu , internet , telefonie mobilă) .

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai în situaţia existenţei posibilităţii de racordare de noi consumatori la utilităţile edilitare existente , sau prin adaptarea de soluţii locale în următoarele condiţii :

a). Posibilitatea măririi capacităţilor reţelelor edilitare publice existente , precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi introduse ulterior în intravilan revine ca decizie autorităţilor publice locale ;

b). Reţelele edilitare publice sunt considerate de uz şi de drept public , aparţin domeniului public naţional sau local , după caz , indiferent de forma de finanţare şi de execuţie a acestor reţele ;

c). Bunurile aparţinând domeniului public sunt inalienabile , imprescriptibile şi insesizabile ;

d). Cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului ;

e). Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza ;

4.8.4.1.3.10.1. APĂ POTABILĂ

Zona de agremernt – parcuri - a localităţii Şutu în viitor se va aproviziona cu apă potabilă din sursa de apă potabilă Casele Micești. Reţeaua de apă potabilă va fi de interes public , se va afla în administraţia SC- COMPANIA DE APĂ SOMEŞ – SA din Cluj Napoca. şi are în componenţa sa (amplasate pe teritoriul localităţii) rezervoare închise pentru depozitarea apei potabile şi reţeaua stradală de distribuţie a apei potabile.

Capacitatea reţelei de apă potabilă şi a rezervoaarelor închise pentru depozitarea apei potabile , inclusiv rezerva de apă pentru incendii este prezentată în Studiul de fundamenare „Infrastructura tehnico – edilitare” anexat „Planului de Urbanism General pentru comuna Ciurila”.

4.8.4.1.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Şutu se va racordată la reţeaua de canalizare pentru preluarea apelor menajere propusă. .

4.8.4.1.10.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi sunt preluate de către reţeaua de canalizare propusă în zona de agrement - parcuri a localităţii Şutu.

4.8.4.1.10.4. REŢELE ELECTRICE

Zona de agrement – parcuri - a localităţii Şutu se alimentată cu energie electrică la tensiunea de 0,4 kV prin linii electrice aeriene racordate la posturi de transformare 20 / 0,4 kV racordate la sistemul energetic naţional la tensiunea de 20 kV.

4.8.4.1.10.5. TELEFONIE

Perimetrul localităţi Şutu , în zona parcurilor , are acoperire de semnal în toate reţelele de telefonie mobilă.

4.8.4.1.3.10.6. C.A.T.V.

Locaitatea Şutu este racordată la reţeaua de cablu pentru programele de televiziune , internet sau telefonie fixă.

4.8.4.1.3.10.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul.

4.8.4.1.10.8. SALUBRITATE

Colectarea deşeurilor menajere uscate se va face pe bază de contract cu o firmă de salubritate.

4.8.4.1.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Autorizarea executării construcţiilor (definitive sau demontabile) este admisă cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu deprecieze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). Se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local , cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse şi la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii competitive cu zona localităţii Şutu , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de azbociment ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona fiind admsă utilizarea tâmplăriilor executate din P.V.C.

4.8.4.1.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru zona de agrement – parcuri – procentul de ocupare a terenurilor nu se normează.

4.8.5. ZONA PENTRU CONSTRUCŢII TEHNICO - EDILITARE - U.T.R. – „TE”

SUPRAFAŢA 0,20 ha .

4.8.5.l. GENERALITĂŢI -CARACTERUL ZONEI

4.8.5.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : posturi de transformare pentru alimentarea cu energie electrică , reţele pentru distribuţia apei potabile , energiei electrice , gazelor naturale , a semnalului pentru telecomunicaţii (telefonie fixă , internet , televiziune prin cablu), precum şi reţele pentru colectarea apelor uzate menajere şi pluviale.

4.8.5.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal, plantaţii de protecţie..

4.8.5.2. SECŢIUNEA – I – UTILITĂŢI FUNCŢIONALE

4.8.5.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

În această zonă sunt admise umătoarele utilităţi funcţionale :

a).Construirea, exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea sistemului de alimentare cu apă potabilă a localităţii (înmagazinare, distribuire);

b).Construirea , exploatarea , întreţinerea , repararea şi modernizarea reţelei de canalizare şi a staţiei de epurare;

c).Construire , întreţinerea, repararea şi extinderea reţelei de gaz metan ;

d).Construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea staţiilor de transformare , reţelelor electrice şi reţelelor de telecomunicaţii.

4..8.2.2 UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise cu condiţii utilităţi privind :accese pietonale şi carosabile pentru construirea , întreţinerea , repararea şi extinderea sistemelor de reţele de apă potabilă , canalizare , gaze naturale , reţele electrice şi de telecomunicaţii, rezervoare închise pentru apă potabilă , staţii de epurare şi posturi de transformare.

4.8.5.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei.

4.8.5.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORME A CONSTRUCŢIILOR

4.8.5.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.8.5.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform proiectelor tehnice de specialitate

4.8.5.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.8.5.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.8.5.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNA FAŢĂ DE ALTA PE ACEIAŞI PARCELĂ

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.8.5.3.6.CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

4.8.5.3.6.1. CONDIŢII DE ACCES

A). PARCĂRI

Parcările se stabilesc în afara domeniului public cu respectarea normei de un loc de parcare la 25 m^2 de suprafaţă ocupată de construcţie..

B). ACCESE

Se vor prevedea accese Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

4.8.5.3.6.2. DRUMURI

Se vor prevedea accese carosabile dimensionate conform normelor tehnice de specialitate , corelat cu destinaţia accesului;

4.8.5.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este permisă staţionarea următoarelor autovehicule :

a). Autovehiculelor de intervenţii ;

b). Autovehicule de transport muncitori şi materiale ;

c). Autovehicule speciale echipate cu aparatură specifică domeniului de lucru ;

d). Autovehicule destinate controlului , supravegherii şi verificării.

4.8.5.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare al terenului se stabileşte în conformitate cu normativele în vigoare şi a proiectelor tehnice de specialitate

4.8.5.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Conform proiectelor tehnice de specialitate.

4.8.5.3.9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.8..3.9.1. APĂ POTABILĂ

Se asigură din surse proprii (transportată cu cisterna) apa potabilă necesară la spălarea rezervoarelor închise pentru apă potabilă şi dezinfecţie.

4.8.5.3.9.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Sursa de energie electrică necesară pentru reparaţii , verificări şi intervenţii se asigură prin generatoare portabile de energie electrică acţionate cu combustibil lichid.

4.8.5.3.9.3. REŢELE DE TELEFONIE

Se asigură sistemul de tele comunicaţii prin reţeaua de telefonie mobilă.

4.8.5.3.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei.

4.8.5.3.11. SPAŢII VERZI , ZONE DE PROTECŢIE

A). SPAŢII VERZI

Pentru dotările tehnico - edilitare se vor prevedea plantaţii de protecţie conform normelor dar nu mai puţin de 20 % din suprafaţa totală a terenului destinat amplasării obiectivului.

C). ZONE DE PROTECŢIE

Conform O.M.S. nr. 119 / 2014 şi a H.G.R. nr.930 / 2005 sunt constituite următoarele zone de protecţie :

a). Se constituie zona de protecţie pentru staţii de epurare de tip modular (containerizate) pe un perimetru cu latura de l00,00 m ;

b). Pentru captările de apă potabilă care exploatează pânze acvifere freatice sau izvoare dimensiunile zonei de protecţie sanitară cu regim sever sunt de minimum 50,00 m în amonte de sursa de captare , 20,00 în aval de captare şi 20,00 m lateral , de o parte şi de alta a captării ;

c). Pentru rezervoarele de înmagazinare a apei potabile dimensionarea zonei de protecţie este de 20,00 m pe toate direcţiile rezervorului , fiind necesară asigurarea asccesului pentru evacuarea apelor de spălare, recoltarea de probe, dezinfectarea periodică.

Zonele de protecţie vor fi protejate împotriva poluării ca urmare a activităţior umane , economice şi sociale care produc următoarele riscuri : poluarea cu agenţi patogeni (bacterii , virusuri sau alte organisme vii) , poluare chiomică (substaţe fitofarmaceutice provenite din activităţile agricole şi silvice) , poluare chimică (provenită din activităţi industriale) , sau poluare termică (provenită din ape cu temperaturi ridicate evacuate din instalaţiile de răcire ale activităţilor industriale)..

4.8.5.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Posibilităţile maxime de utilizare a terenului se stabiles prin proiectele tehnice de specialitate.

4.8.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ "GC"
SUPRAFAŢA 1,44 HA

4.8.6.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.8.6.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : asigurarea serviciilor de gospodărie comunală, puncte provizorie de colectare a deşeurilor menajere uscate , precum şi înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

In aceste zone sunt incluse următoarele subzone:

a). Pentru zona de gospodărie comunală subzonele :

-Cimitire "GCc" în suprafaţă de 1,40 ha;

-Puncte de colectare pentru deşeuri "GCd" cu suprafaţa de 0,04 ha.

4.8.6.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare: Preluarea şi transportul deşeurilor menajere uscate platforme şi alei pentru accesul carosabil şi pietonal.

4.8.6.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.8.6.2.1. UTILITĂŢI PERMISE

Activităţi de cult —capelă;

Accese pietonale şi carosabile;

Containere pentru punctele provizorii (tranzit) de colectare a deşeurilor menajere ;

Colectarea şi transportarea deşeurilor menajere.

4.8.6.2.2.UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise următoarele utilităţi:

a). Construirea unei capele în cimitirul cu indicativul „GCc-1";

b). Amenajarea punctelor de colectare pentru deşeuri , inclusiv împrejmuiri , indicativ „GCd-l" la „GCd-4".

4.8.6.2.3. ACTIVITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei

4.8.8.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

4.8.6.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea pentru amenajrea cimitirelor este permisă dacă frontul stradal este de minimum 8 m şi adâncimea parcelei este mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei . Suprafaţa minimă a parcelei va fi de 0,40 ha.

4.8.6.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru parcelele din cimitire , conform tradiţiei bisericeşti , mormintele vor fi amplasate cu faţa către răsărit.

4.8.6.3.3. AMPLASATRA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcţiilor specifice activităţii faţă de aliniament vor respecta distanţa minimă de 20,00 m. faţă de axul drumului comunal , distanţa minimă şi de 10,00 m faţă de axul străzilor.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 zonele ocupate de cimitire vor avea în dotare următoarele:

a). Instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b). W.C. - uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c). Colectarea apelor uzate prin reţele de canalizare;

4.8.6.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Codul Civil aprobat prin Legea nr. 71 / 2011 impune distanţa de 0,6 m a amplasării construcţiilor faţă de limita de hotar la toate tipurile de construcţii şi distanţa de 2,00 m faţă de limita de hotar la amplasarea construcţiilor care au (spre limita de hotar) faţade cu goluri.

Conform O.M.S. nr.119/2014 se vor respecta următoarele regului:

a). Punctele de colectare selectivă a deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa minimă de 10 m faţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermiabilizate şi având asigurată panta de scurgere.;

b). Nivelul de zgomot pe timpul zilei să nu depăşască 55 dB şi curba de zgomot Cz50, iar pe timpul nopţii nivelul de zgomot maxim admis este de 45 dB şi o curbă de zgomot Cz40.

4.8.6.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Pentru cimitire capela va fi amplastă în aproprierea aleei principale.

4.8.6.3.6. CONDIŢII DE ACCES LA DRUMURI

A). PARCAJE

Pentru cimitirele ce nu sunt în conservare se vor prevedea minimum cinci locuri de parcare.

B). ACCESE

Pentru accesul la cimitir, punctul de colectare deşeuri menajere uscate se vor prevedea următoarele accese:

a). Accese carosabile dimensionate conform normelor corelat cu destinaţia accesului;

b). Accese pietonale dimensionate în funcţie de destinaţie şi mărimea fluxului de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţia în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

C). DRUMURI

Se vor asigura drumuri de legătură între drumul comunal sau străzi şi cimitire sau punctele de colectare a deşeutilor menajere uscate , (funcţie de poziţia de amplasare a acestora) , pentru asigurarea fluenţei în desfăşurarea activităţilor specifice.

4.8.6.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Parcările necesare să se realizeze se vor amplasa în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public

4.8.6.3.8. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare al terenului , în conformitate cu normativele în vigoare , vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează a fi amplasate.

4.8.6.3.9. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

La construcţiile din cimitire înăţimea construcţiilor va fi de maximum un nivel de la suprafaţa terenului.

4.8.6.3.10. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.8.6.3.10.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor amenaja cişmele de apă potabilă accesibile publicului.

Administratorul cimitirelor au obligaţia de a menţine în perfecă stare de funcţionare şi curăţenie a grupurilor sanitare , avand obligaţia de a repara , controla şi de a asigura materialele necesare igienei personale.

4.8.6.3.10.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zonele ocupate de cimitire se vor asigura racordarea la instalaţia de canalizare a localităţii a cişmelelor de apă publice şi a W.C.-urilor.

4.8.6.3.10.3. REŢELE ELECTRICE

Pentru zona ocupată de cimitire se va asigura iluminatul public la intrările în cimitir.

4.8.6.3.10.4. SALUBRITATE

În cimitire se vor amplasa containere pentru colectarea deşeurilor menajere uscate.

4.8.6.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării construcţiilor cu condiţia ca aspectul exterior al acestora să nu contravină funcţiunii acesteia şi să nu depreciaze aspectul general al zonei. Condiţiile speciale cerute sunt următoarele:

a). La construcţiile noi se va asigura o plastică arhitecturală cu specific local, cu identificarea şi utilizarea elementelor arhitecturale tradiţionale incluse la soluţiile de factură modernă, care sunt necesare a fi îmbinate armonios cu specificul tradiţional al zonei;

b). Se vor folosi materiale de construcţii durabile , fiind exlusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de tablă zincată ;

c). Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona .

4.8.6.3.12. SPAŢII VERZII , ÎMPREJMUIRI

B). SPAŢII VERZI

Pentru zona cimitirului se vor prevedea spaţii verzi în proporţie de 10 -15 % din suprafaţa cimitirului.

C).ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi :

a). Pentru cimitire : de tip opac, asigurînd protecţia vizuală şi având înălţimea de 2 m :

b). Pentru punctele de colectare a deşeurilor menajere uscate parţial de tip opac (până la înălţimea de 1 m) şi parţial de tip transparent (între înălţimea de 1,00 m şi 2,00 m).

Aspectul împrejmuirilor, pentru ambele categorii, se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

4.8.6.4. SECŢIUNEA – III – POSIBILITĂŢILE MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

4.8.6.4.1. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefientul maxim de utilzare a terenului (C.U.T.) pentru cimitire este de 0,85.

4.8.6.3.2. CONDIŢIILE DE DEPĂŞIRE A COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate în condiţiile legii ,autorităţile administraţiei publice locale pot stabili , în situaţii deosebite , determinate de specificul localităţii sau al zonelor acesteia valori mai mari decât cele stabilite prin actualul regulament.

4.8.7. ZONA DE TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – „AP” SUPRAFAŢA 0,20 HA

4.8.7.1.GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

4.8.7.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţia dominantă este asigurarea curgerii libere a apelor provenite din izvoare, precipitaţii, scurgerii de pe versanţi, topirii zăpezilor, etc.

Suprafaţa ocupată de apele curgătoare pe teritoriul localităţii Şutu este de 0,20 ha.

4.8.7.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : protecţia malurilor, a albiilor sau cuvelor acestora, protecţia împotriva oricărei forme de poluare , refacerea calităţii apelor de suprafaţă , protejarea şi conservarea ecosistemelor acvatice , valorificarea complexă a apelor , apărarea împotriva inundaţiilor, satisfacerea cerinţelor de apă pentru agricultură , industrie , turism şi agrement

4.8.7.2. SECŢIUNEA –I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.8.7.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

In zona funţională delimitată de apele curgătoare sunt permise următoarele utilizări:

a).Lucrări de întreţinere şi curăţire a albiilor râurilor şi pâraielor efectuate de Regia Autonomă „Apele Române";

b). Construire de baraje şi a digurilor de protecţie a malurilor efectuate de unităţi agreate de Regia Naţională „Apele Române";

c). Folosirea liberă, cu respectarea normelor sanitatre şi de protecţie a calităţii apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat şi alte treburi gospodăreşti , folosind instalaţii de capacitate mică de până la 0,2 litri / secundă , destinate exclusiv satisfacerii necesităţilor gospodăriilor proprii.

4.8.7.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise constuirea cu condiţia obţinerii avizului de autorizare de la Regia Naţională a „Apelor Române" a următoarelor utilităţi:

a). Construirea de poduri sau pasarele peste râuri cu condiţia evitării ştrangulării albiei majore a râurilor şi pâraielor;

b). Amenajarea spaţiilor de agrement pe malurile apelor în zona de protecţie a acestora de 15 m în zona cursurilor de apă cu lăţimea de maximum 50 m ;

c) . Exploatarea agregatelor din albia râurilor , devierea cursurilor de apă , captarea apei din albie în scopuri industriale , orice alte activităţi ce afectează albia râurilor şi a văilor este permisă numai cu acordul în scris al Companiei Naţionale „Apele Române” Bazinul apelor Mureş.

4.8.7.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Su4nt interzise amplasarea în zonele de protecţie a albiei râurilor şi pâraielor a următoarele utilităţi:

a). Construirea de ansambluri de locuinţe;

b). Amplasarea de obiective economice;

c). În scopul protecţiei calităţii apei este interzisă realizarea de lucrări noi de alimentare cu apă potabilă sau industrială fără extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a staţiilor de epurare;

d). Depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanţe periculoase

S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J – N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL – V

PREVEDEREI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

CAP. 5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

1. Terenuri agricole
2. Terenuri forestiere
3. Terenuri aflate permanent sub ape
4. Terenuri ocupate de căile de comunicaţie
5. Terenuri neproductive

5.1. TERENURI AGRICOLE
SUPRAFAŢA 4928,07 HA

5.1.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

5.1.1.1. FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă : cultivarea terenurilor agricole , păscutul animalelor.

5.1.1.2. FUNŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : adăposturi provizorii pentru animale , drumuri de câmp pentru accesul la culturile agricole.

5.1.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

5.1.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt permise următoarele utilizări :

a). Culturi agricole (cereale , legume , furaje , etc.) ;

b). Livezi de pomi fructiferi ;

c). Vii ;

d). Produse de furajare (fân) ;

e). Păscutul animalelor (cabaline , bovine , ovine , caprine).

5.1.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise următoarele utilizări permise cu condiţii :

a). Construcţii provizorii ce adăposturi pentru animale **;**

b). Platforme pentru parcarea utilajelor ;

c). Amenajarea de drumuri de câmp pentru acces la tarlale , respectiv modernizarea drumurilor de câmp existente;

d). Instalaţii pentru irigare ;

e). Locuinţe pentru personalul de serviciu ;

f). Depozitarea dejecţiilor animaliere.

5.1.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt excluse toate utilităţile care nu au tangenţă cu activităţile agricole

5.1.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

5.1.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Parcelele sunt delimitate în conformitate cu cartea funciară a localităţii.

Recomandări pentru parcelarea terenurilor agricole :

a). În principiu se păstrează structura morfo – spaţială şi parcelarea caracteristică zonei ;

b). Se admite comasarea terenurilor agricole în parcele de maximum 20 ha.

5.1.3.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se admite amplasarea construcţiilor agricole faţă de drumurile clasificate astfel:

a). La o distanţă de 10 m faţă de axul drumului judeţean ;

b). La o distanţă de 5 m faţă de axul drumului comunal sau a drumurilor de câmp .

5.1.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform Codului Civil la amplasarea construcţiilor agricole şi a plantaţiilor de pomi sau vie se vor respecta următoarele distanţe :

a). Pentru construcţiile agricole : 0,60 m. faţă de limita de hotar pentru construcţiile cu faţade fără goluri şi de 2,00 m . faţă de limita de hotar la construcţiile cu faţade cu goluri ;

b). Pentru plantaţii de pomi fructiferi se păstrează distanţa de 2,00 m. faţă de limita de hotar ;

c). la plantaţiile de vie se păstrează distaţa de 0,60 m. faţă de limita de hotar.

Construcţiile provizorii pentru adăpostul animalelor se amplasează în imediata vecinătate a drumurilor de câmp , preferabil la intersecţia a două limite de hotar.

5.1.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Pentru toate categoriile de construcţii se vor asigura accese carosabile de 3,00 m lăţime pentru intervenţiile în caz de incendiu.

5.1.3.5. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

5.1.3.5.1. ACCESE CAROSABILE

Se vor asigura obligatoriu accese carosabile pentru utilajele agricole , pentru personalul de deservire al fermei , pentru preluarea produselor vegetale şi animaliere, pentru mijloace de stingere a incendiului şi pentru ambulanţe.

5.1.3.5.2. DRUMURI

Parcelele agricole vor fi racordate la drumurile de câmp.

5.1.3.6. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor pe partea carosabilă este permisă pe un singur rând amplasate la marginea drumului şi permiţând a fi depăşite de alte autovrehicule în mişcare.

5.1.3.7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea construcţiilor destinate adăposturilor provizorii pentru animale va fi de maximum un nivel

5.1.3.8. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se admite realizarea următoarelor lucrări tehnico – edilitare :

a). Asigurarea surselor de apă pentru irigaţii , adăparea animalelor , consum de apă pentru asigurarea igienei , personalului şi animalelor , amplasate în incinta adăposturilor provizorii pentru animale ;

b). Sisteme de irigaţie şi aducţiune a apei pentru irigare ;

c). Platforme pentru depozitarea dejecţiilor animaliere , respectiv fose septice şi closete uscate necesare pentru utilizarea de către angajaţi.

5.1.3.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Aspectul exterior al construcţiilor , cu toate elementele sale definitorii , trebuie să se înscrie în specificul zonei , tradiţiile locale , luându-se în considerare materialele de construcţii utilizate,

Conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

5.1.3.10. ÎMPREJMUIRI ŞI SPAŢII VERZI

A). ÎMPREJMUIRI

Se admite realizarea de împrejmuiri , cu caracter provizoriu , după cum urmează :

a). În incintele adăposturilor provizorii pentru animale ;

b). Delimitarea arealelor necesare pentru păscutul animalelor.

B). SPAŢII VERZI

Spaţiile verzi se amenajează la nivelul adăposturilor provizorii pentru animale

5.2. TERENURI FORESTIERE. SUPRAFAŢA 813 HA.

5.2.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

5.2.1.1.FUNCŢIUNI PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă : plantaţii de pădure , în special specii de foiioase.

5.2.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : drumuri forestiere , construcţii cu destinaţia pentru silvicultură , foişoare pentru hrănirea animalelor sălbatice pe perioada iernii.

Lucrările de construire se vor executa numai cu avizul „Direcţie Silvice” care are în administrare fondul forestier.

5.2.2. SECŢIUNEA – I- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

5.2.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt permise următoarele utilităţi :

a). Plantaţii de copaci în fondul forestier ;

b). Lucrări de întreţinere a fondului forestier ;

c). Lucrări de exploatare a fondului forestier.

5.2.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Sunt permise utilizări cu condiţii după cum urmează :

a). Executarea de drumuri forestiere ;

b). Foişoare pentru hrănirea animalelor sălbatice ;

c). Cantaone silvice ;

d). Activităţi sportive de drumeţie şi cinegetice.

5.2.2.3. UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise toate utilităţile care nu au tangenţă cu activităţile silvice

5.2.3. SECŢIUNEA – II - CONDIŢII DE AMPLASAMENT , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

5.2.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Caracteristicile parcelelor sunt corelate cu dimensiunile pichetelor stabilite de Direcţiile Silvice **.**

5.2.3.2. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se recomandă evitarea orientării spre nord a birourilor , dormitoarelor . sălilor cu destinaţia pentru întruniri , perioada minimă de însorire fiind la solstiţiu de iarnă de o oră şi jumătate

5.2.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se admite amplasarea construcţiilor faţă de drumurile clasificate astfel .

a). Pentru construcţiile cu funcţionalitate silvică sunt recomandate următoarele :

a.1). La o distanţă de 10,00 m faţă de axul drumului judeţean ;

a.2). La o distanţă de 5.00 m faţă de axul drumului comunal ;

a.3). Condiţiile de amplasare faţă de drumurile forestiere sunt :

b.). Este permisă amplasarea construcţiilor silvice cu respectarea Legii nr. 46 / 2008 "Codul Silvic" (actualizat) şi a normativelor referitoare la regimul silvic în vecinătatea drumurilor forestiere numai cu respectarea zonei de siguranţă (dată de reglementările specifice) pentru efectuarea transporturilor agabaritice ;

c.). Este obligatorie asigurarea spaţiilor necesare pentru amenajarea rigolelor , a amplasării semnalizării rutiere.

d). Pentru siturile arheologice amplasate în perimetrul fondului forestier se aplică atât legislaţia silvică , cât şi legislaţia privind protecţia monumentelor istorice.

5.2.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu se impun restricţii de amplasare a construcţiilor silvice faţă de limita parcelei

5.2.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Este admisă amplasarea de mai multe construcţii pe aceeaşi parcelă cu condiţia să se asigure accesul carosabil pentru intervenţii în caz de incendiu.

5.2.3.6. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

5.2.3.6.1. ACCESE

A). ACCESUL CAROSABIL

Se vor asigura obligatoriu accese carosabile pentru :

a). Evacuarea materialului lemnos rezultat din parchetele de exploatare forestieră ;

b). Accesul utilajelor specifice în parchetele de exploatare forestieră ;

c). Accesul la construcţiile având destinaţia specifică activităţilor de sivilcutură pentru personal , materiale şi echipamente .

B). ACCESE PIETONALE

Accesele pietonale se asigură pe drumurile forestiere , alei sau poteci , atât pentru

persoane cât şi pentru animalele de tracţiune , având următoarele destinaţii :

a). Hrănirea pe perioada iernii a animalelor sălbatice ;

b). Supravegherea fondului forestier , respectiv marcarea parcelelor de pădure ce urmează a fi exploatate ;

c). Trasee turistice.

C). PARCĂRI

Construcţiile vor fi autorizate numai dacă sunt prevăzute posibilităţi de parcare amenajate în interiorul parcelei.

5.2.3.6.2. DRUMURI

Drumurile admise a se construi în zona forestieră sunt drumurile silvice.

5.2.3.7. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor pe partea carosabilă este permisă pe un singur rând amplaste la marginea drumului şi pernmiţând a fi depăşite de alte autovehicule în mişcare.

5.2.3.8. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Înălţimea construcţiilor având destinaţia pentru silvicultură pot fi de maximum două nivele. Depăşirea acestei înălţimi cu maximum un nivel se admite numai prin mansardare.

5.2.3.9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se admite realizarea următoarelor lucrări tehnico . edilitare pentru con strucţiile cu destinaţia pentru silvicultură :

a). Asigurarea din surse locale sau centralizate a alimentării cu apă potabilă , energie electrică şi sisteme de telecomunicaţii ;

b). Construirea sistemului de canalizare cu evacuarea la o fosă septică ecologică .

În perimetrul fondului silvic sunt admise efectuarea , pe bază de proiect avizat de „Direcţia Silvică" administratoare a fondului silvic , a lucrărilor de îndiguire şi drenare a râurilor şi pâraielor de munte , respectiv a lucrărilor de stabilizare a terenurilor.

5.2.3.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR

Se admite autorizarea executării de construcţii cu destinaţia pentru activităţi silvice cu condiţia ca aspectul exterior al acesteia să corespundă funcţiunii clădirii să fie în armonie cu zona de amplasare . Condiţiile speciale cerute sunt următoarele :

a). Plastica arhitecturală să conţină elemente specifice zonei , iar soluţiile de factură modernă utilizate să se îmbine armonios cu cadrul natural în care este amplastă construcţia ;

b). Se vor folosi materiale de construcţie competitive cu zona , fiind exclusă folosirea la acoperiş a învelitoarelor de tablă sau azbociment.

5.2.3.11. SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

A). SPAŢII VERZI

Spaţiile verzi se amenajază în interiorul parcelei în care este amplasată construcţia.

B). ÎMPREJMUIRI

Împrejmuiriile au funcţiunea de delimitare a parcelei şi de protejare a incintei de accesul animalelor sălbatice.

Aspectul împrejmuirilor va fi compatibil cu zona şi destinaţia construcţiei , fiind realizate din materiale compatibile cu specificul zonei.

5.3. TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE SUPRAFAŢA 158,86 HA

5.3.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

5.3.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : albii de râuri , văi şi pâraie având destinaţia asigurarea curgerii dirijate a apelor.

5.3.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : protejarea malurilor împotriva eroziunilor , protejarea terenurilor adiacente împotriva inundaţiilor , regularizarea cursurilor de apă prin baraje , asigurarea traversării albiilor (râurilor , văilor şi pâraielor) prin podeţe sau poduri carosabile.

5.3.2. SECŢIUEA – I – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

5.3.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

In zona funcţională delimitată de apele curgătoare sunt permise următoarele utilizări:

a).Lucrări de întreţinere şi curăţire a albiilor râurilor şi pâraielor efectuate de Regia Autonomă „Apele Române";

b). Construire de baraje şi a digurilor de protecţie a malurilor efectuate de unităţi agreiate de Regia Naţională „Apele Române";

c). Folosirea liberă, cu respectarea normelor sanitatre şi de protecţie a calităţii apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat şi alte treburi gospodăreşti , folosind instalaţii de capacitate mică de până la 0,2 litri / secundă , destinate exclusiv satisfacerii necesităţilor gospodăriilor proprii.

5.3.2.2. UTILITĂŢI PERMISE CU CONDIŢII

Este permisă constuirea cu condiţia obţinerii avizului de autorizare de la Regia Naţională a „Apelor Române" a următoarelor utilităţi:

a). Construirea de poduri sau pasarele peste râuri cu condiţia evitării ştrangulării albiei majore a râurilor şi pâraielor;

b). Amenajarea spaţiilor de agrement pe malurile apelor în zona de protecţie a acestora de 15 m în zona cursurilor de apă cu lăţimea de maximum 50 m ;

c). Topirea inului , cânepii , tăbăcirea pieilor este admisă numai în locuri special amenajate.

4.2.2.3.UTILITĂŢI INTERZISE

Sunt interzise amplasarea în zonele de protecţie a albiei râurilor şi pâraielor a următoarele utilităţi:

a). Construirea de ansambluri de locuinţe;

b). Amplasarea de obiective economice;

c). Realizarea de lucrări noi de alimentare cu apă potabilă sau industrială fără extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a staţiilor de epurare;

d). Depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanţe periculoase.

5.3.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

5.3.3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Cursurile de apă sunt delimitate de lăţimea albiei la care se adaugă zona legală de protecţie.

5.3.3.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR

Lucrările de construire în perimetrul cursului de apă (lăţimea albiei complectată cu zona de protecţie) se vor executa numai cu avizul „Direcţiei bazinale a Apelor Române" care are în administrare bazinul hidrografic respectiv.

Este interzisă amplasarea altor construcţii decât cele destinate cursului de apă , atât în perimetrul albiei cât şi în zona de protecţie a acesteia.

5.3.3.3. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALBIA RÂURILOR, VĂILOR ŞI PÂRAIELOR

Lucrările de construire aferente regularizării , inundaţiilor şi traversării râurilor , pâraielor şi văilor sunt permise cu respectarea următoarelor condiţii :

a). Secţiunea albiei râurilor , văilor şi pâraielor este interzis a fi ştrangulată prin executarea lucrărilor de construire ;

b). Devierile cursului de apă necesare pentru executarea lucrărilor de construire vor asigura în totalitate curgerea unui debit dublu faţă de debitul normal ;

c). Lucrările de traversare a cursurilor de apă şi barajele se vor executa numai perpendicular faţă de axul cursului de apă.

5.3.3.4. CONDIŢII DE ACCES ŞI DRUMURI

5.3.3.4.1. ACCESE

A). ACCESE CAROSABILE

Pe durata executării lucrărilor de construire aferente cursurilor de ape şi pentru întreţinerea constucţiilor existente din zona cursurilor de apă se vor asigura :

a). Accesul utilajelor specifice pentru construire şi intervenţie ;

b). Aprovizionarea cu materialele necesare lucrărilor de construire şi în treţinere.

Lucrările de îndiguire pentru prevenirea inundaţiilor se pot amenaja pentru a fi carosabile , fiind obligatoriul indicarea la accesul pe dig a tonajului admis pentru vehicol.

B). ACCESE PIETONALE

Se prevăd accese pietonale pentru personalul de supraveghere , control şi verificare a lucrărilor din perimetrul albiilor apelor curgătoare.

5.3.3.4.2. DRUMURI

Pentru executarea lucrărilor de construire din perimetrul albiilor râurilor , văilor şi pâraielor se asigură racordurile la drumurile publice din zonă.

5.3.3.5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Se recomandă ca parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându -se domeniul public.

3.3.3.6. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sunt permise lucrări de captare a cursului de apă necesar asigurării de apă pentru alimentarea cu apă a localităţilor sau a spaţiilor industriale , pentru asigurarea irigaţiilor, sau pentru asigurarea necesarului de apă , producerii de energie electrică.

3.3.3.7. SPAŢII VERZI

În zonele de protecţie a albiilor cursurilor de apă , în special în interiorul localităţilor, este recomandabil să se realizeze zone de recreere prin amenajarea de parcuri , plantând arbori specifici zonelor de luncă şi construind aleei pietonale echipate cu bănci pentru odihnă.

În aceste zone sunt admise construcţii uşoare (demontabile) având destinaţia de comerţ stradal.

5.4. TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAŢIE SUPRAFAŢA 109,70 HA.

5.4.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI SUPRAFAŢA CĂILOR DE CIRCULAŢIE CLASIFICATE 79,90 HA

Perimetrul teritorial – administrativ al comunei Ciurila este traversat , în extravilan , de următoarele drumuri clasificate :

Drumudile judeţene DJ107L şi DJ107R ;

Drumurile comunale DC 90 , DC91 şi DC92 .

Există în extravilanul comunei Ciurila drumuri neclasificate constituite din drumuri forestiere şi drumuri pentru. exploataţiile agricole.

5.4.1.1. FUNCŢIUNILE PREDOMINANTE

Funcţiunea dominantă pentru căile de comunicaţie rutiere : circulaţie carosabilă.

5.4.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : funcţiuni specializate anexă după cum urmează :

a). Circulaţie pietonală;

b). Echipare tehnico - edilitară:

c). Reclame, mobilier urban ;

d). Fâşii plantate cu rol de protecţie.

5.4.2.SECŢIUNEA – I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

5.4.2.1.UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

a). Reabilitarea şi modernizarea drumurilor;

b). Amenajarea trotuarelor şi a rigolelor de colectare a apelor pluviale;

c). Amenajarea de parcări ;

d). Plantaţii de fâşii verzi de protecţie;

e).Amenajări aferente drumurilor;

f). Lucrări aferente reţelelor tehnico - edilitare;

g). Sunt admise intervenţii cu obiecte de mobilier urban, plantaţii şi reclame, cu condiţia asigurării vizibilităţii în trafic şi a fluenţei traficului rutier, respectiv a asigura siguranţa participanţilor la trafic şi a pietonilor.

5.4.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

a). Semnalizare rutieră ;

b). Reclame ;

c). Comerţ ambulant.

5.4.2.2.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care nu sunt compatibile cu destinaţia zonei.

5.4.3. SECŢIUNEA – II – CONDIŢII DE AMPLASARE , ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

5.4.3.1. CONDIŢII DE EXECUTARE A LUCRĂRILOR

Comuna Ciurila este străbătută de autostrada „A3” Câmpia Turzii – Gilău , de drumurile judeţene DJ107L Turda - Lita şi DJ 107R Cluj Napoca – Băişoara , respectiv drumurile comunale DC 90 drumul judeţean DJ107L – Pădureni , DC 91 drumul judeţeasn DJ107R – SĂLICEA şi DC 92 drumul judeţean DJ107 L – Şutu .

Drumurile clasificate existente , amplasate în intravilanul comunei Ciurila au următorii parametrii fucţionali:

a). Carosabil: Lăţimea drumului judeţean 9 m , lăţimea drumurilor comunale 7 m ;

b). Ampriza drumului: drumul judeţean 10 m , drumul comunal minim 9 m .

5.4.3.2. CONDIŢIILE DE ACCES LA DRUMURILE CLASIFICATE

Regulile recomandate prin prezentul R.L.U. sunt următoarele:

a). Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

b). Orice acces la drumurile publice se face conform avizului de specialitate eliberat de autorităţile competente;

c). Accesul din drumurile laterale se va face cu respectarea condiţiilor de fluenţă a circulaţiei pe drumul principal;

d). Intervenţiile cu obiecte de mobilier urban , plantaţii şi reclame vor avea în vedere respectarea condiţiilor de vizibilitate şi de fluenţă a traficului

5.4.3.3. STAŢOMNAREA AUTOVEHICULELOR

Se consideră staţionare imobilizarea voluntară a unui autovehicul pe drumurile publice pe o durată mai mare de cinci minute.

Vehiculele staţionate pe partea carosabilă trebuie aşezate lângă şi paralel cu marginea drumului pe un singur rând , dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

Se recomandă ca parcările necesare să se realizeze în interiorul parcelelor, evitându - se domeniul public

5.4.3.4. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

5.4.3.4.1. APĂ POTABILĂ

Echiparea de apă potabilă se amplasează îngropat în zona de siguranţă pentru drumul naţional şi drumurile comunale .

Pentru zonele de intravilan compacte neechipate cu construcţii străzile şi aleile noi se vor realiza pe baza unui P.U.Z.

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

5.4.3.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Reţelele de canalizare menajeră se amplasează în zona de siguranţă pentru drumul naţional şi drumurile comunale , respectiv

Lucrările de reparaţie şi modernizare se vor executa pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

5.4.3.4.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele provenite din ploi vor fi captate şi drenate prin reţeaua de canale a drumului.

5.4.3.4.4. REŢELE ELECTRICE

Reţelele electrice de 0,4 kV pentru alimentarea cu energie electrică a beneficiarilor sunt amplasate în zona de siguranţă pentru toate căile de acces rutiere.

5.4.3.4.5. REŢELE DE TELEFONIE

Reţelele de telefonie se amplasează , în una din variante , astfel :

a). Îngropat în pământ în zona de siguranţă a tuturor căilor de circulaţie rutiere;

b). Montate aparent pe stâlpii de energie electrică , cu acceptul proprietarilor de reţele electrice.

5.4.3.4.6. C.A.T.V.

Reţelele de cabluri pentru transmiterea semnalului de televiziune prin cablu , internet şi telefonie mobilă se pozează în aceleaşi condiţii ca şi „Reţelele telefonice” ;

5.4.3.4.7. REŢELE DE GAZ METAN

Nu este cazul .

5.5. TERENURI NEPRODUCTIVE
SUPRAFAŢA 217 HA.

5.5.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

5.5.1.1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ

Funcţiunea dominantă : terenuri agricole subclasate datorate structurii geologice , inundaţiilor sau alunecărilor de teren.

5.5.1.2. FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Funcţiuni complementare : efectuarea de lucrări pentru refacerea potenţialului economic al terenurilor neproductive.

5.5.2. SECŢIUNEA – I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

5.5.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

Sunt permise realizarea de măsuri pentru refacerea fertilităţii solului şi anume :

a). Pentru terenuri cu structuri geologice dificile :

a.1). Curăţirea terenurilor de pietriş şi plantele neproductive crescute pe aceste terenuri ;

a.2). Utilizarea îngrăşămintelor naturale pentru refacerea potenţialului de producţie a terenului ;

a.3). Plantarea de plante adaptate la condiţiile nutritive existente în aceste terenuri

b). Pentru terenuri amplasate în zone inundabile :

b.1). Eliminarea surselor de inundare prin lucrări de îndiguire a albiei apei curgătoare complectat cu lucrări de realizare a digurilor de protecţie la inundaţii ;

b.2**).**Efectuarea lucrărilor de desecare şi eliminare a surplusului de apă existent în terenurile inundabile .

c). Pentru terenuri amplasate în zone de alunecări :

c.1). Efectuarea de lucrări pentru stabilizarea terenurilor supuse fenomenului de alunecare , corelat cu terasarea acestor terenuri ;

c.2). Stabilizarea terenurilor supuse alunecărilor prin plantarea de livezi cu specii de pomi adaptabile la condiţiile de climă şi a structurii morfologice a terenurilor, corelat cu terasarea acestor terenuri ..

5.5.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

Redarea terenurilor degradabile în circuitul agricol , după realizarea măsurilor adoptate pentru refertilizarea solului.

5.5.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate activităţile care pot conduce la o evoluţie nefavorabilă a terenurilor degradabile.

5.6. TERENURI CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

Pe teritoriul comunei Ciurila nu sunt terenuri cu destinaţie specială

S C - I N F O R M N E T – S R L
C L U J – N A P O C A

PLAN DE URBANISM GENERAL
PENTRU
COMUNA CIURILA JUDEŢUL CLUJ

VOLUMUL - II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL – VI

UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ (U.T.R.)

FOAIA DE SEMNĂTURI

SC-INFORMNET-SRL CLUJ NAPOCA
ADMINISTRATOR: INF. DRAGOŞ CRIŞAN _____
ŞEF DE PROIECT : ING. OVIDIU CRIŞAN _____
COORDONATOR : ARH. UNDINA NEAMŢU _____

- 2017 -

UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ (U.T.R.)

6.1. GENERALITĂŢI

Definirea criteriilor de dezvoltare durabilă , în perspectiva următorilor 10 ani, a localităţilor Ciurila , Filea de Jos , F ilea de Sus , Pădureni , Pruniş , Sălicea, Sălişte şi Şutu , componente ale comunei Ciurila jud. Cluj , a condus , convenţional , la delimitarea , pentru fiecare sat , pe criterii de omogenitate morfologică şi funcţională a Unităţilor Teritoriale de Referinţă (U.T.R.). Utilizarea convenţională pentru fiecare localitate a zonificării în Unităţi Teritoriale de Referinţă (U.T.R.) a facilitat prezentarea unitară în Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) a criteriilor şi condiţiilor de construire impuse, de principiile enunţate prin „Strategia de Dezvoltare" şi "Planul de Mobilitate Urbană Durabilă" pentru dezvoltarea durabilă a satelor componente ale comunei Ciurila.

Unităţile Teritoriale de Referinţă (U.T.R.) , pentru fiecare localitate componentă ale comunei Ciurila sunt delimitate în planşele nr. 3 „Reglementări urbanistice – zonificare".

6.2. DEFINIREA UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ (U.T.R.)

Unităţile Teritoriale de Referinţă (U.T.R.) , în funcţie de criteriile de omogenitate morfologică şi funcţională a fiecărei localităţi s-au definit astfel :

a). Zona pentru locuinţe , divizată în două subzone funcţionale : subzona pentru locuinţe existente şi subzona pentru locuinţe propuse ;

b). Zona pentru instituţii şi servicii ;

c). Zona pentru unităţi industriale şi depozite , divizată în două subzone funcţionale ; subzona pentru unităţi industriale existente şi subzona pentru unităţi industriale propuse ;

d). Zona pentru unităţi agricole ;

e). Zona pentru căile de comunicaţie ;

f). Zona pentru spaţii verzi amenajate , perdele de protecţie , sport şi agrement divizată în două zone funcţionale subzona pentru terenuri de sport şi subzona pentru parcuri ;

g). Zona cu destinaţii speciale ;

h). Zona pentru gospodărie comunală , divizată în trei subzone funcţionale: subzona pentru cimitire , subzona pentru platformele de depozitare provizorie a deşeurilor şi subzona pentru piaţă;

i). Zona pentru echipare edilitară divizată în două subzone funcţionale : subzona pentru rezervoare de înmagazinare a apei potabile şi subzona pentru staţiile de epurare ;

j). Zona terenurilor aflate permanent sub ape.

Delimitarea zonelor s-a făcut considerând conturul de graniţă al zonei limita intravilanului , şosele , străzi şi limită de proprietate.

ÎNTOCMIT
ING. CRIŞAN OVIDIU