

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreaga zona studiata.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al orasului Simleu Silvaniei, terenul este situat in extravilanul localitatii, nefiind studiat din punct de vedere urbanistic.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusa amplasarea obiectivului(-elor) prevazut(e) in zona PUZ.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale si va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pana la data stabilita in Hotararea de Consiliu Local, sau pana la data intrarii in vigoare a noului PUG aprobat.

2. BAZA LEGALA

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HG nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;

- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinal comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr. 36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr. 212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii;
- Ordonanta Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului;

- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;

Prevederile P.U.Z. modifica prevederile P.U.G. în ceea ce privește zonarea intravilanului si functiunea zonei studiate pe o suprafată totală de 69,473mp, categoria de folosință: livadă, din care 8,061mp intravilan, iar restul de 61,412mp se află în extravilan.

După realizarea PUZ-lui se dorește introducerea în intravilan a unei suprafete de 18,381mp, rezultând astfel o suprafată totală de 26,442mp intravilan, și 43,031mp extravilan (livadă).

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află actualmente în extravilanul orasului Simleu Silvaniei, teren proprietate privata a beneficiarului.

Prin tema de proiectare se solicita introducerea terenului in suprafata de 18,381mp in intravilanul orasului Simleu Silvaniei și stabilirea unei funcțiuni mixte de locuire, servicii și agrement.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării constructiilor în cadrul zonei studiate.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

- Lucrări ce necesită autorizatie de construire

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire, cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de cai de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.
- construirea obiectivului pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PORTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.
- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico - edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico - edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;
- autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a drumurilor de

traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția pentru Protecția Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate.

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției pentru Protecția Mediului;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.

- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția pentru Protecția Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura Salaj.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiata intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone

de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural clasat.

Zone cu situri arheologice

In zona exista situri arheologice, identificate de catre Directia Judeteana pentru Cultura Salaj.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

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

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

- Autorizarea executarii construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu construcțiile propuse păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice.

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Retragerea fată de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.

- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

- Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

Accese pietonale

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP-051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm.

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm.

Circulații, accese, parcări și garaje

- se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrări de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să

racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran.

Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a autorității publice locale, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea IV.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci, când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei unde sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanșabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter provizoriu, până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, -dacă e cazul-, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, amplasamentul nu are cladiri imediat invecinate.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea propusă este cea de funcțiune mixtă de locuire, servicii și agrement.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA
MIXT-locuire, servicii și agrement

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- locuințe, comerț, birouri, servicii de interes general, hoteluri, restaurant, bază de tratamente și agrement;
- activitati complementare de comerț, servicii și agrement;

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- servicii și agrement;

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

- comerț, alimentație publică, birouri, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, echipare edilitară, etc.

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari premise

- locuințe individuale;
- instituții, servicii, comerț, birouri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- unități de cazare/primire turiști;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, alimentație publică, etc.;
- construcții pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale;

- sport și recreere în spații acoperite și neacoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri, locuri de joacă pentru copii, loisir;
- construcții cu caracter provizoriu- construcții pentru echiparea tehnico-ediliară;
- căi de acces carosabile și pietonale.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Anexe gospodărești cu condiția realizării din materiale durabile și finisaje asemanătoare locuințelor (garaje, foisoare, etc.).

În zona cu riscuri de alunecare și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte cât și măsurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc.

Art. 6 - Interdicții temporare:

- în cazul unor construcții care nu se încadrează în seria utilizărilor permise enunțate anterior și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, dar corespunde ca funcțiune, regim de înălțime și aspect specificului zonei, **se vor întocmi P.U.Z. - uri**, specifice, care vor urma traseul de avizare și aprobare potrivit legii;
 - se vor respecta prevederile pentru:

Zone construite protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele ce contin habitat cu identitate locala valoroasa, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului local, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura - Salaj.

(3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului.

In conformitate cu Ordonanta nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, modificata si completata, toate lucrarile de construire care afecteaza suprafata solului si subsolul in zonele cu patrimoniu arheologic, indiferent daca se executa in intravilanul sau extravilanul localitatilor si indiferent de forma de proprietate a terenului, se pot efectua numai dupa descarcarea de sarcina arheologica a zonei afectata de lucrari sau, dupa caz, sub supraveghere arheologica.

Descarcarea de sarcina arheologica a zonei afectata de lucrari este confirmata de Certificatul de descarcare de sarcina arheologica emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii (Directia Judeteana pentru Cultura Salaj) in conformitate cu prevederile art. 5, alin. (3) si (5) din Ordonanta.

Indiferent de gradul de interes al zonelor (national sau local), in vederea autorizarii lucrarilor de construire este necesar avizul prealabil si certificatul de descarcare de sarcina arheologica, dupa caz, al Directiei Judetene pentru Cultura - Salaj.

Cercetarea arheologica se poate face numai pe baza autorizatiei de cercetare emisa de Ministerul Culturii.

Art. 7 - Interdictii permanente:

- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- abatoare;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decat cele specifice animalelor de companie sau nevoilor familiei;
 - depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - platforme de precolectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc).
- cimitire;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora.

Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
 - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
 - 12 m din ax drum judetean/ ocolitor, pe ambele parti;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;

- 3 m de la ecartament cale ferata existenta in zona, pe ambele parti;
- culoare de protectie fata de:
 - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
 - statii de pompare/ tratare;
 - conducta de aductiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanti;
 - 3m de o parte si de alta pentru conducta de gaz PE de medie presiune, existenta;
 - 3m de o parte si de alta a canalului colector ape menajere existent in zona;
 - 4 m de la LEA 110 kV fata de orice parte a cladirii;
 - 0,5 m de o parte si de alta fata de cablu de fibra optica existent.
 - 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie sau/si joasa tensiune.

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

- retragere minimă de 5m de la frontul stradal;

Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR

- conform Art. 20 din RGU;

Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament

- conform aliniament existent sau conform P.U.Z.;

Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei

a. fata de limitele laterale si posterioare

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificarile ulterioare) si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3.0 m;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13 - Accese carosabile

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarea recomandare:

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;

Art. 14 - Accese pietonale

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Art. 15 - Racordarea la retelele existente

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profile majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;
- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;
- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada;
- burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Apa potabila: - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la retea publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizarea menajera – in momentul realizarii acesteia, racordarea la retea de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizarea pluviala - in momentul realizarii acesteia, amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre retea publica colectoare a acestora – racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonie și CATV – cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran – in caz de imposibilitate tehnica și numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie amplasate la extremitatile fatadelor și vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze – in momentul realizarii rețelei de gaze naturale, toate constructiile in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate – orice unitate va fi prevazuta cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art. 16 - Realizarea de rețele noi

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 17 - Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform specificului de zona;
- pentru construibilitate parcela va avea front la strada de min. 12 m si suprafata de min. 500 mp;

Art. 19 - Inaltimea constructiilor

- pentru toate cladirile noi inaltimea va fi, $H_{max} = 10$ m la streasina;
- Se propune ca inaltimea maxima admisa sa nu depaseasca 3 niveluri, astfel: S/D+P+2E (D+P+M / D+P+E / P+E+M / P+2E).
- In cazul unor volume mai inalte decat cele maxime admise, pentru acordarea autorizatiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic in vederea protejarii perspectivelor valoroase.
- Se va respecta Codul Civil.

Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansabluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta si eleganta.

- Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafetelor aceleiasi cladiri intr-o armonie unitara.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejuririlor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.
- Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade.

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- Procentul maxim de ocupare a terenului $POT_{max} = 30\%$;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 1.00$ mpAdc/mp teren.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 22 - Parcaje

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
 - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta;
 - in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

Art. 23 - Spatii verzi

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti, avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m inaltime.

In zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament).

Spatii verzi amenajate – minim 20% din suprafata de teren.

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

Art. 24 - Imprejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1,50 m;
- imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.00 m;
- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Întocmit,

arh. Vultur Loana Alexandra

Coordonator urbanism,
arh. Nădășan Carmen