

CAPITOLUL V: PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

1. C – zona centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public

1. CARACTERUL ZONEI:

- Zona centrală concentrează marea majoritate a dotărilor administrative, sociale și comerciale ale comunei Moldovenești, cum ar fi: instituții publice (primărie, poliție), biserica, căminul cultural, spații comerciale, școală, grădiniță, dispensar medical, etc.
- De regulă parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată.

1.1. Condiționări generale:

- La emiterea certificatelor de urbanism se va solicita avizul furnizorilor de utilități din vecinătate.
- Autorizarea construcțiilor aflate în zona afectată de risc la inundații, parțial sau total, se va face doar cu avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii, precum magistralele de gaze naturale, rețelele electrice de înaltă tensiune, drumurilor publice, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se vor actualiza pe măsura modificării legislației specifice. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție de construire până la înlăturarea riscului.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice și cu condiția obținerii avizului favorabil Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală și Direcția de Sănătate Publică conform cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea oricărui tip de lucrări propuse a se executa în cadrul zonele de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură a județului Cluj.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află

- În zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. În sensul acesta, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
 - toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare;
 - restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modific;
 - substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - amplasarea definitiv, sau temporar, de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - strămutarea monumentelor istorice.
 - Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior avizării de către structura de specialitate de la nivel județean, inclusiv avizul arhitectului șef la nivel de județ pentru faza DTAC.

1.2. Servituți:

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, etc. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. Utilizări admise:

- Funcțiuni administrative – sedii instituții publice:
 - sediu primărie;
 - sediu consiliu local;
 - sediu poliție;
 - sediu pompieri, etc.

- Funcțiuni financiar-bancare:
 - sedii și filiale de bănci;
 - societăți de asigurări, etc.

- Funcțiuni culturale:
 - bibliotecă;
 - muzeu;
 - cămin cultural;
 - cinematograf;
 - sală polivalentă;
 - sală de reuniune;
 - centru / complex cultural;
 - teatru, etc.

- Dotări de învățământ:
 - creșă;
 - grădiniță;
 - școală;
 - after-school, etc.

- Dotări pentru sănătate:
 - farmacie;
 - dispensar;
 - cabinete medicale de specialitate;
 - policlinică;
 - centru medical;
 - centru de permanență, etc.

- Gospodărie formată din maxim două unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă.
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie.

- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare precum:
 - locuri de joacă pentru copii;
 - grădini publice;
 - scuaruri;
 - echipamente pentru dotări edilitare;
 - spații de colectare a deșeurilor menajere;

- amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile;
- parcaje publice la sol;
- amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări:

- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);
- Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la capitolul "utilizări admise" vor fi temeinic justificate și condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism;
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, etc.) amplasate la minim 10,0 m de locuințe, cu condiția respectării normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz;
- **Se admit următoarele funcțiuni complementare:**
 - Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, alimentație publică mică, servicii dimensionate la nivel de atelier.
 - Construcții de turism: pensiuni, agropensiuni, cabane.
 - Construcții pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară – lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora, producție nealimentară, – prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții – țesături, ceramică, împletituri, manufacturi).

Cu respectarea următoarele condiții:

- suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 250 mp;
- să nu producă poluare;
- activitatea să se desfășoare exclusiv în interiorul construcțiilor;
- să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
- să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate.
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul conform al administratorului drumului:

- construcții, instalații și amenajări aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și stații de alimentare cu energie electrică;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, linii electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen vor fi instalate în subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic.

2.3. Utilizări interzise:

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la la capitolul "utilizări admise" și „utilizări admise cu condiționări”;
- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative;
- Locuințe semicolective și colective;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la capitolul "utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești etc.);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;
- Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;
- Orice funcțiune care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

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

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

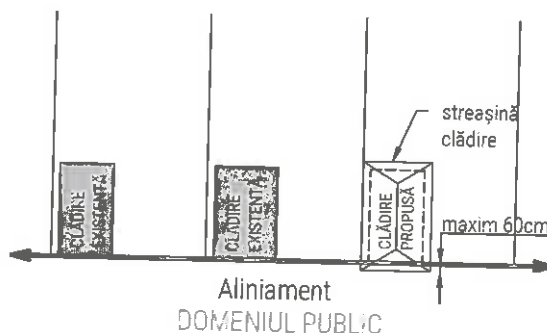
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp (optim mai mare de 1.000 mp);

- frontul la stradă să fie de minim 12 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15 m în zonele noi constituite;
- adâncime să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);
- Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism; Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

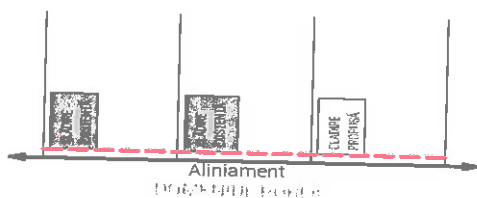
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:

- Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streașina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm;

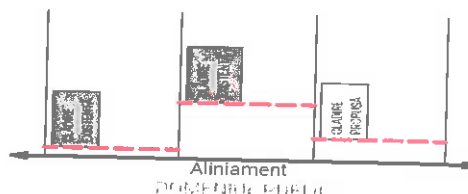


Amplasarea clădirilor față de aliniament
în situația construcției pe aliniament

- Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;



Amplasarea clădirilor față de aliniament
în situația în care există retrageri unitare

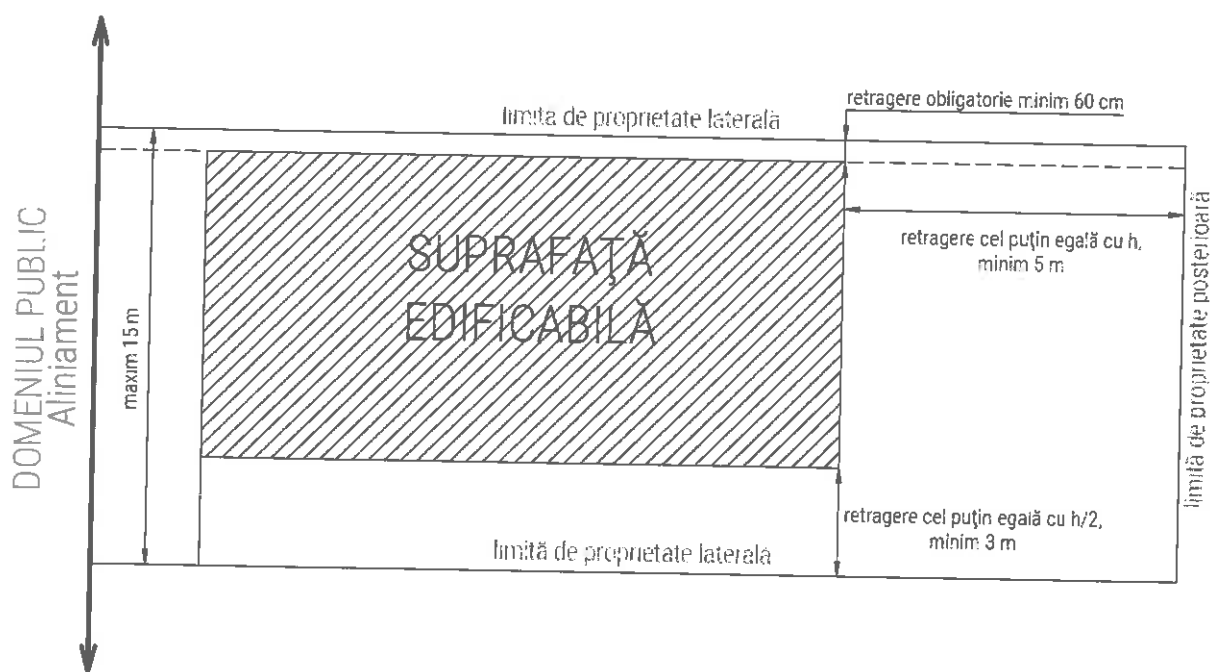


Amplasarea clădirilor față de aliniament
în situația în care există retrageri variabile

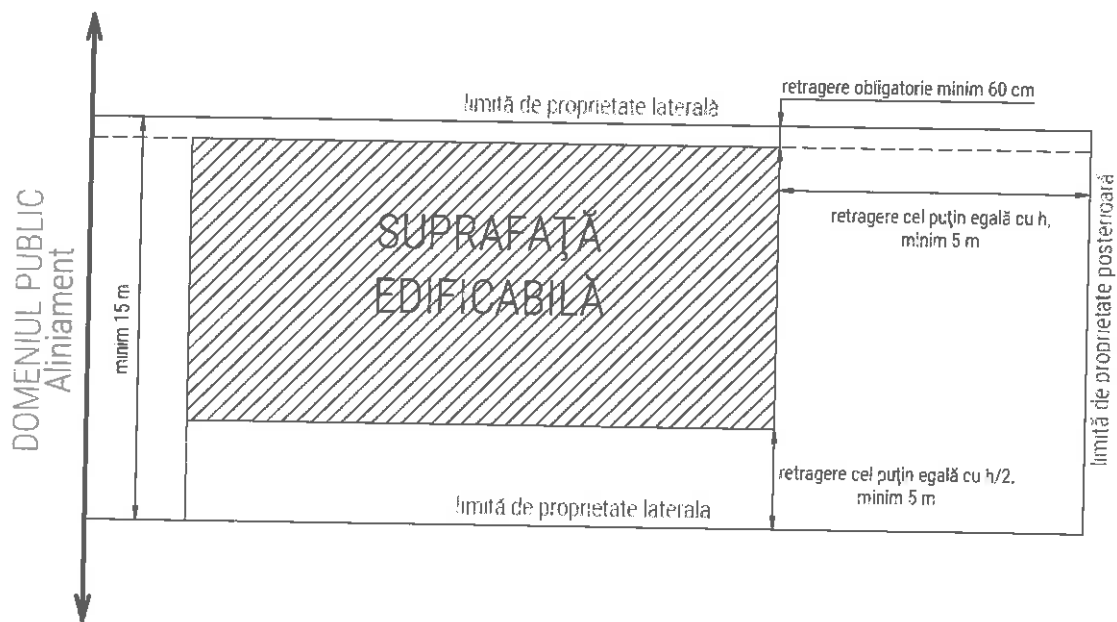
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim 2 parcele pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplica alinierea în consecință;
- În zonele noi constituite se va respecta o aliniere de 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 60 de cm, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15 m și nu mai puțin de 5 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;



Amplasarea locuințelor pe parcelă - front de maxim 15 m



Amplasarea locuințelor pe parcelă - front mai mare de 15 m

- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu spațiul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streașină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limita de 60 cm față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente;
- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streașină sau cornișă, în punctul cel mai înalt;
- Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare;
- Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,0 m între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însoțire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici;
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.
-

3.5. Condiții de acces și circulație:

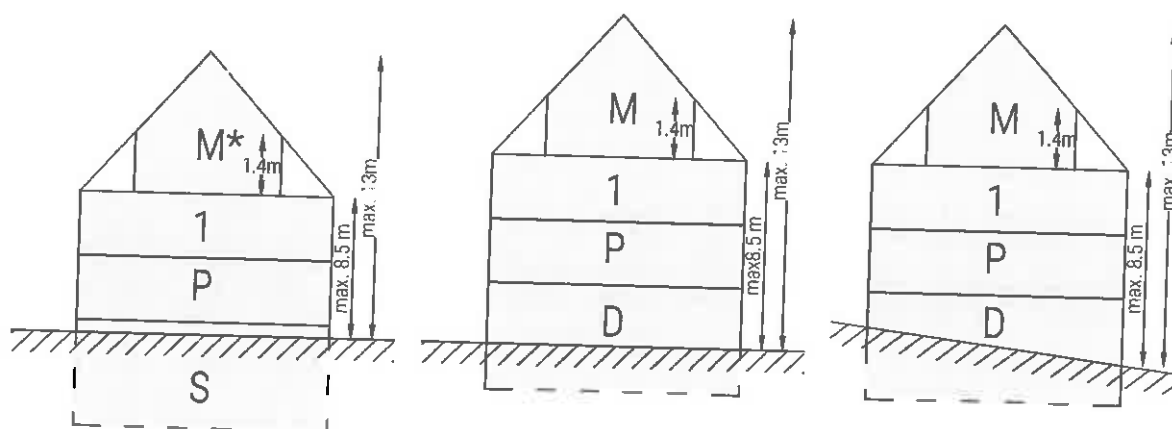
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 4,0 metri;
- Pentru toate obiectivele cu acces public noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

3.6. Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie;
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare;
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor:

- Regimul de înălțime admis este:
 - demisol+parter+1+mansardă (D+P+1+M);
 - subsol+parter+1+mansardă (S+P+1+M);
 - demisol+parter+2 etaje (D+P+2) sau subsol+parter+etaj (S+P+2) și eventual mansardă cu condiția avizării și aprobării, în prealabil a unei documentații de urbanism;
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8.5 metri;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 13,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;



3.8. Aspectul exterior al construcțiilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
 - Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;
 - Construcțiilor existente, acolo unde șarpanta (prin materiale și conformare) se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale;
 - Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului;
 - Se recomandă menținerea și preluarea prispei, închise sau deschise, realizate din lemn, piatră sau cărămidă.
- **Volumetria:**
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
 - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante

- egale, având streășinile și coamele orizontale;
- Panta acoperișului va fi între 40°-60°, cu excepția lucarnele. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală;
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local;
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice;
 - Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorile stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc;
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă supateran;
 - Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit;
 - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente;
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare;
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Raportul plin – gol:**
- Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje pentru fațade:**
- Acestea vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră;
 - La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri;
 - Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlilpietrei și a plăcilor ceramice;
 - Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare;
 - Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

• **Ornamente pe fațadă:**

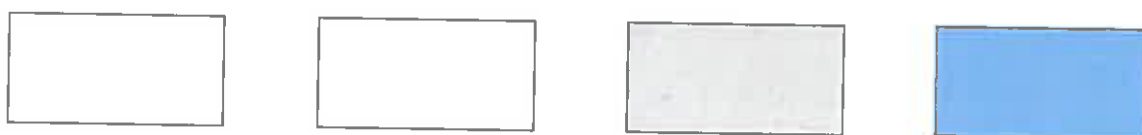
- La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice;
- În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general;
- Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei;
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

• **Cromatică:**

- Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali;
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.);
- Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.



Paletar culori învelitoare

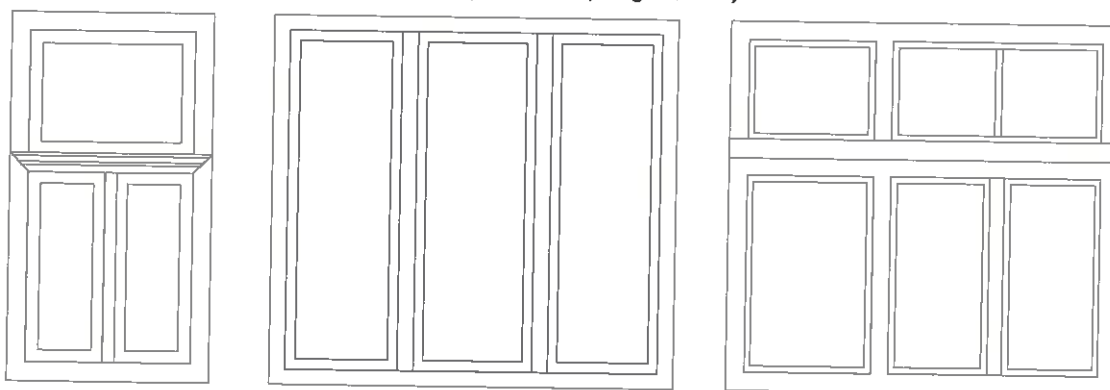


Paletar culori zugrăveli exterioare

• **Tâmplăriile (uși și ferestre):**

- Acestea vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc, o impun, se va utiliza tâmplărie metalică;
- Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn;
- Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte

- culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare;
- La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei;
 - Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație;
 - Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).



Recomandări de forme pentru ferestre



Paletar culori tâmplărie exterioară

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:

- Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public ;
- Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,5 m ;
- Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn;
- Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice;
- Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului ;
- Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției ;

3.9. Condiții de echipare edilitară:

- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:**
 - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate;
 - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2 m²;
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
 - Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi;
 - Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale.

- **Realizarea rețelele edilitare:**
 - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă;
 - În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură;
 - Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
 - Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
 - Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

- **Apele pluviale:**
 - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii;
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 500 m² se va prevedea un bazin subteran de minim 1 m² pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații;
 - Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

- **Instalații și echipamente:**
 - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;
 - Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere;
 - Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediului, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de față în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;
- Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie;
- Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil;
- **Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii** vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific.
 - Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră.
 - În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale.
 - Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- **Pavimente exterioare** - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă;
 - Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice.
 - Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi;
 - Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate;
 - Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor,

- pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei;
- Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și vor respecta tipologia locală specifică;
- Înălțimea nu va depăși 2,2 m;
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, etc.);
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;
- Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. POT maxim:

- 25 % - pentru construcții de învățământ, sănătate
- 35 % - pentru restul construcțiilor

4.2. CUT maxim:

- 0,5 - pentru construcții de învățământ, sănătate
- 0,7 - pentru restul construcțiilor
- Nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateran.

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde **OBLIGATORIU** documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

6. DEFINIȚII:

1. **Zonă de protecție sanitară** - conform normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populație aprobate prin OMS nr. 119/2014 - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitară cu regim sever", "zona de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică.