

5. Pa – zona unități economice agricole

1. CARACTERUL ZONEI:

- Zona cuprinde terenurile destinate activităților economice de tip agricol al căror principal obiect de activitate este cultura plantelor.

1.1. Condiționări generale:

- Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism pentru noile amplasamente, aprobate conform legii.
- La emiterea certificatelor de urbanism se va solicita avizul furnizorilor de utilități din vecinătate.
- Se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului.
- 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 - Zonificare 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, conform cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea oricăror tip de lucrări propuse a se executa în cadrul zonele de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonele protejate cu valori arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizul favorabil al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură a

judetului Cluj.

- 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.
- Perimetral UTR-ului se va realiza o zonă verde de protecție cu o lățime de minim 3m, ce va fi plantat cu vegetație înaltă și medie.

1.2. Servituți:

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. 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:

- Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole:
 - cultivarea produselor agricole
 - livezi
 - cultivarea viței de vie,
- pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
- Pepiniere viticole, pepiniere pomicele;
- Plantații de hamei și duzi;
- Cultura plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
- Amenajări piscicole;
- Depozitarea produselor agricole;
- Spații administrative și anexe destinate personalului, locuințe de serviciu;
- Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- Drumuri de exploatare agricolă;
- Circulații / platforme pietonale și publice;
- Parcaje;
- Garaj și atelier de întreținere a utilajelor agricole și a mijloacelor de transport rutier;
- Împrejmuiri;
- Amenajări exterioare.

2.2. Utilizări admise cu condiționări:

- Se permite amplasarea de ferme agro-zootehnice cu condiția ca raza de protecție sanitară aferentă (conform Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației) să nu depășească raza de protecție sanitară prevăzute în PUG sau alte documentații de urbanism în vigoare.
- Pentru amplasarea de ferme agro-zootehnice, a căror rază de protecție depășește raza propusă prin Planul Urbanistic General sau alte documentații de urbanism în vigoare, se va întocmi o documentație de urbanism, avizată și aprobată conform legislației în vigoare.

2.3. Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitelele „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.
- Se interzice amplasarea unutăților de învățământ preșcolar, școlar sau gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport.
- Se interzice amplasarea locuințelor.

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

- Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei rurale și va respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali prin reabilitare și/sau reutilizare.

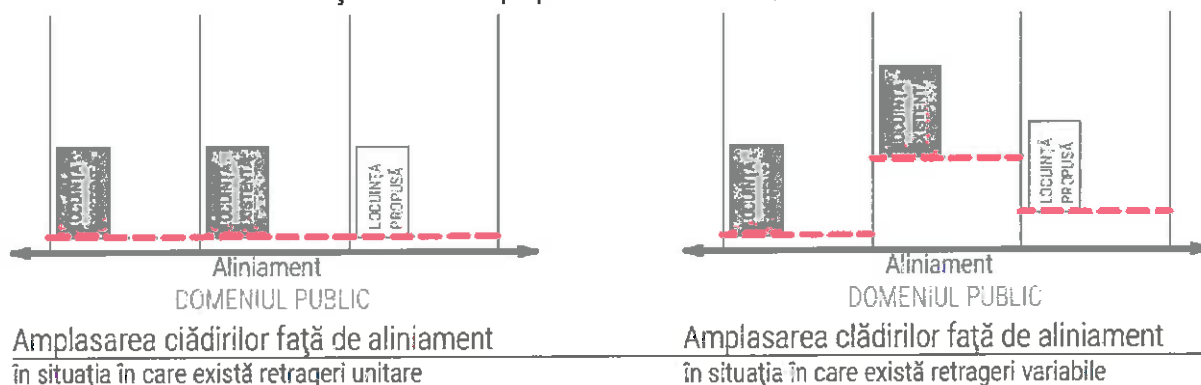
3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp ;
 - frontul la stradă să fie de minim 20 metri ;
 - adâncime să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

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 streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm;

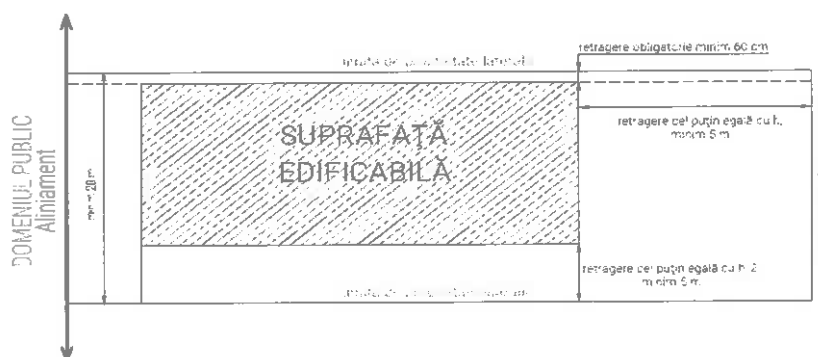
- Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă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



- 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 5 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;



Amplasarea locuințelor pe parcelă - front de 20 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 unei 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 minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streașină sau cornișă, în punctul cel mai înalt;
- 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 însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici;

3.5. Condiții de acces și circulație:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista 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 parcela, 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 drum.

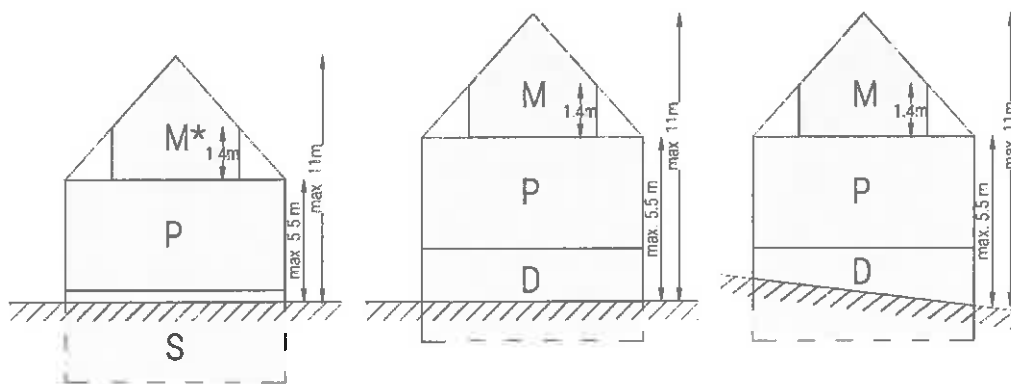
3.6. Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;
- 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;
- Parcare 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:

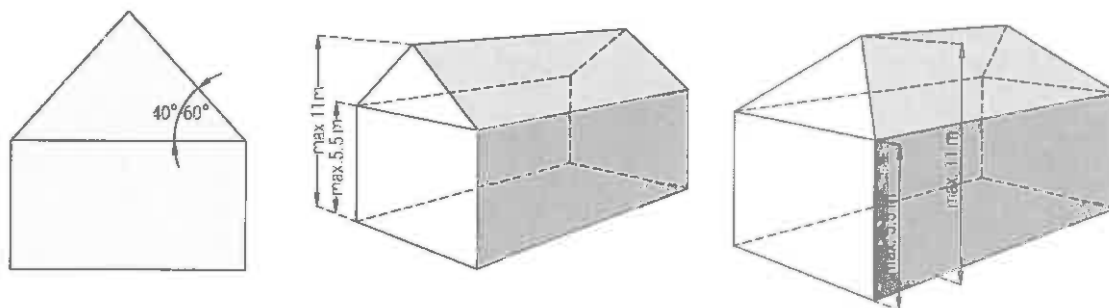
- Regimul de înălțime admis este:
 - demisol+parter+mansardă (D+P+M);
 - subsol+parter+mansardă (S+P+M);
 - demisol+parter+etaj (D+P+E) sau subsol+parter+etaj (S+P+E) și eventual mansardă cu condiția avizării și aprobării, în prealabil a unei documentații de urbanism;
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 metri;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- 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:

- **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.
- **Acoperișul:**
 - 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 fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.
- Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea 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 suprateran.
- Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit.
- Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.



• **Raportul plin – gol:**

- Pentru fațadele vizibile din spațiul public 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, baluștriilor 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 similipietrei și a plăcilor ceramice;

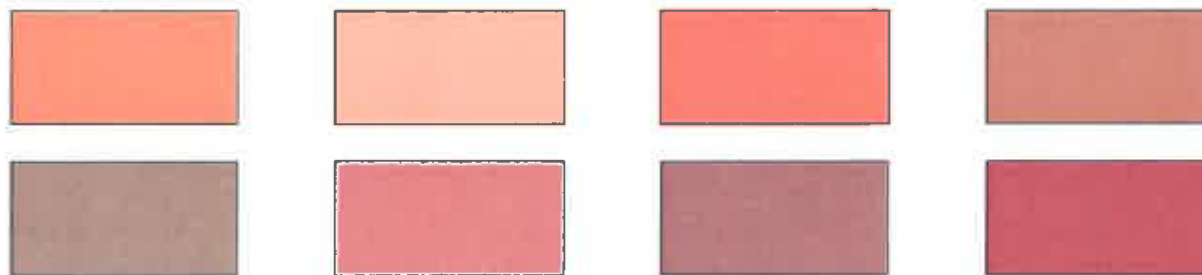
- Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

• **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:**

- Culorile 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



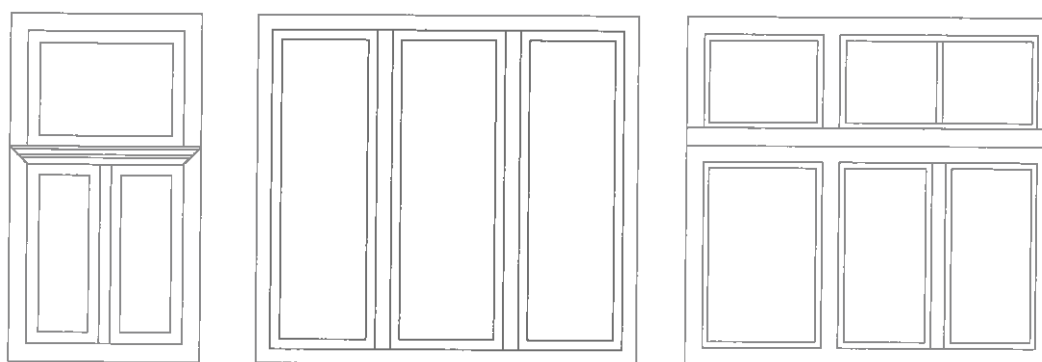
Paletar culori zugrăveli exterioare

• **Tâmplării (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.
- Culorile 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, ruloarele exterioare neinglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri



Recomandări de forme pentru ferestre

cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).



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 luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.
- Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului.
- Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

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 locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc;
- 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 streașini;

- La parcelele cu o suprafață mai mare de 500 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;
- **Instalații și echipamente:**
 - 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, mediu, 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 nespecfici.

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 gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.) 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: 35%

4.2. CUT maxim: 0.7

- Nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateeran.

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU 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;