

7. E – zona echipamente tehnico-edilitare

1. CARACTERUL ZONEI:

- Cuprinde zonele destinate construcțiilor și instalațiilor aferente echipării tehnico-edilitare de pe teritoriul comunei.

1.1. Condiționări generale:

- În zonele de protecția sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- În cazul relocării unora dintre obiectivele care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, care nu au fost prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism pentru noile amplasamente, aprobat conform legii.
- La emiterea certificatelor de urbanism se va solicita avizul furnizorilor de utilități din vecinătate.
- Pentru parcelele ce se afla în zona afectată de risc la inundații acordarea de autorizații de construire se va face doar cu avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.

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:

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare și activități conexe – administrative, sociale, etc;
- Amenajări exterioare;
- Împrejmuiri;
- Circulații / platforme carosabile și pietonale.

2.2. Utilizări admise cu condiționări:

- Nu este cazul.

2.3. Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitelele „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.
- Este interzisă amplasarea de locuințe.
- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, 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 parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare.

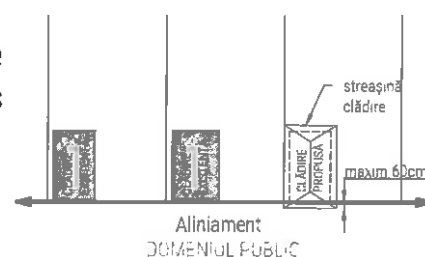
3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

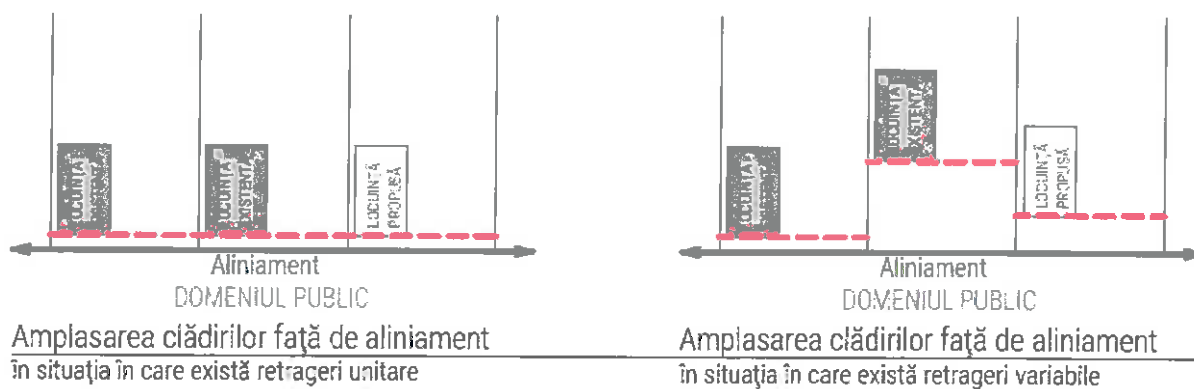
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:

- 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

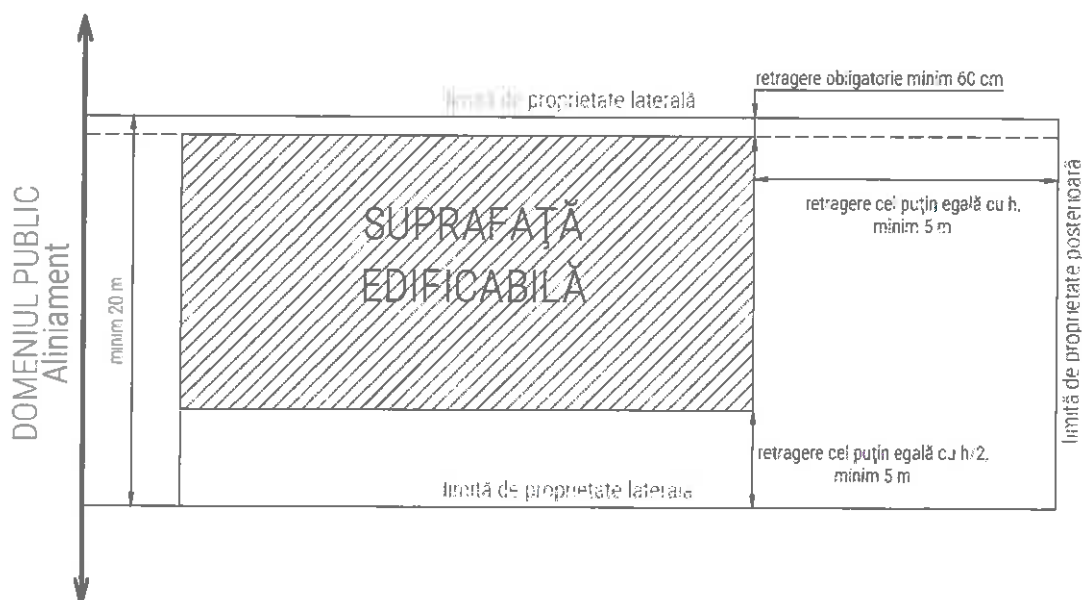
- Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă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



- 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



Amplasarea locuințelor pe parcelă - front de 20 m

egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

- 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 streășină 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 minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină 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 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 drum.

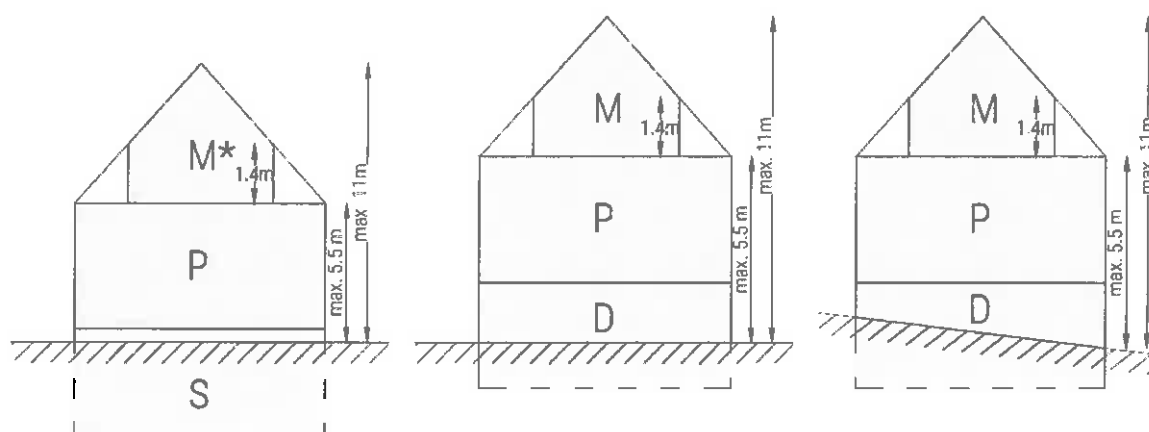
3.6. Staționarea autovehiculelor:

- 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;

- 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+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 conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.
- **Acoperișurile:**
 - Acoperișurile construcțiilor vor fi conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.
- **Raportul plin – gol:**

- Acesta va fi conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.
- **Materialele de finisaje pentru fațade:**
 - Acestea vor fi conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.
- **Ornamente pe fațadă:**
 - Acestea vor fi conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.
- **Cromatică:**
 - Cromatica va fi conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.
- **Tâmplării (uși și ferestre):**
 - Acestea vor fi conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:**
 - Acestea vor fi conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

3.9. Condiții de echipare edilitară:

- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.
- Se interzice montarea pe fațada către stradă a agregatelor electrice de climatizare, precum și a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, în cazul în care se optează pentru acest tip de încălzire.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 50% 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 parcelă;
- Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

- **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 pigmenti 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 parcelelor 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: 50%

4.2. CUT maxim: 1

- 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 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;