

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

din cadrul documentației
PLANURI URBANISTICE GENERALE ALE COMUNEI ARDUSAT

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1 Regulamentul local de urbanism din cadrul Planurilor urbanistice generale ale comunei ARDUSAT, este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei.

1.2 Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planurile urbanistice generale explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

1.4 Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ, PUD) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate , este necesară modificarea Planului urbanistic general, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. *La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau, în principal:*

- legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în anul 2004)
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Legea nr. 350 / 2001 modificată și completată cu Legea nr. 289 / 2006 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- alte acte legislative specifice sau complementare domeniului

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

2.2. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii:

- Planurile de amenajare a teritoriului național,
- Planul de amenajarea teritoriului județean,
- Planuri urbanistice de detaliu aprobate întocmite anterior elaborării Planurilor urbanistice generale ale comunei.

3. Domeniu de aplicare

3.1 Planurile urbanistice generale împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei; intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri în cadrul teritoriului administrativ.

3.2 Intravilanele aprobate conform legii și figurate în planșele de REGLEMENTĂRI ale Planurilor urbanistice generale, vor fi marcate pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3.3 Zonificarea funcțională a localităților se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu, administrația publică locală respectând următoarele:

a. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

b. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planurilor urbanistice generale - în care zonele funcționale sunt reprezentate prin cod de culoare. Planșa "Unități teritoriale de referință" vine să detalieze zonele și subzonele funcționale, urmând ca delimitarea acestora în teritoriu – de regulă să fie realizată pe baza unor documentații PUZ sau PUD – cu respectarea funcțiunii dominante din Planșa Reglementări și a RLU. RLU stabilește condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Termeni utilizați:

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism aprobate conform legii.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Data intrării în vigoare: data aprobării cu Hotărârea Consiliului Local al comunei Ardusat.

Conform prevederilor Legii nr. 350 / 2001 modificată și completată cu Legea nr. 289 / 2006 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 46 al (1), "fiecare localitate trebuie să întocmească Planul urbanistic general, să îl actualizeze la 5 – 10 ani și să îl aprobe, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Astfel, conform legii, de la data aprobării cu Hotărârea Consiliului Local al Comunei Ardușat, prezentul PUG are o perioadă de valabilitate de cca 5 – 10 ani.

Pe baza opiniei beneficiarului și a proiectantului, prezentul PUG asigură baza dezvoltării localității pe o perioadă de largă perspectivă; se consideră că administrația locală nu va mai avea nevoie în etapele viitoare (cel puțin 2 etape de 5 – 10 ani) de actualizarea PUG, ci de proiecte de detalieri a concepției generale a PUG – de tipul Planurilor urbanistice zonale și de detaliu. Planurile urbanistice zonale vor fi inițiate și finanțate în cea mai mare parte de administrația locală – pe baza Programului propriu de dezvoltare coroborat cu intențiile de construire din teritoriu și cu respectarea concepției generale a PUG.

Actualizarea PUG va fi necesară la data schimbării concepției generale care a stat la baza acestuia:

- a schimbării datelor de bază privind clima și a consecințelor care rezultă din evoluția fenomenelor climatice – privind economia, transporturile, etc.
- a reactualizării planurilor de amenajare a teritoriului național, regional, județean ș.a.

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune următoarelor prevederi:

- a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- b. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Termeni utilizați:

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, livezi, pășuni și fânețe.

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele, terenurile pomicole, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea – cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajările silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

4.2 Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în următoarele condiții:

- a. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- b. De asemenea, autorizarea prevăzută la aliniatul 1 se face prin ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

b1. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general

b2. valorificarea terenurilor din zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare

b3. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

b4. Conform Legii nr. 50 / 1991 republicată în anul 2004, Cap.II art. 23 al.(3) – terenurile destinate construirii se scot din circuitul agricol – TEMPORAR sau DEFINITIV, potrivit legii.

b5. Scoaterea terenurilor din intravilan și extravilan – din circuit agricol, este reglementată de Legea nr. 18 / 1991 - cu completările și modificările ulterioare precum și de Ordinul comun al MAPDR și MAI nr. 897 / 798 /din septembrie 2005 care aprobă REGULAMENTUL privind documentațiile referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol.

b6. Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu LUCRĂRI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare – incluse în intravilan prin PUG, se face prin Ordin al directorului executiv al Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală, pe baza avizului Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară și al Ministerului Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale.

După aprobarea PUG, fiecare beneficiar în parte (al unei viitoare construcții sau amenajări – în cadrul intravilanului aprobat prin PUG avizat de ANIF), va reveni cu o nouă documentație în vederea obținerii ACORDULUI ANIF RA. Documentația va conține Hotărârea de aprobare a PUG și avizul prealabil al organismelor agricole județene (DADR, OCPI).

La realizarea construcțiilor în zone cu lucrări de CES sau DESECARE, beneficiarul lucrării va urmări să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare existente, atât pe perioada executării construcției cât și după finalizarea acesteia. Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zona construcției, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametri de funcționare – de către beneficiarul avizului. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă aflate în administrarea ANIF RA.

Apele meteorice vor fi colectate și evacuate în canalele de desecare – cu condiții specifice : canalele de de desecare să aibă capacitatea de transport, eventual beneficiarul să asigure nodul hidrotehnic nou creat.

Apele menjere vor fi colectate și evacuate în canale numai în condițiile de a fi convențional curate. Infrastrucura lucrărilor de îmbunătățiri funciare face parte din domeniul privat al statului.

În comuna Ardușat au fost efectuate lucrări de îmbunătățiri funciare pe suprafețe întinse.

Termeni utilizați:

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau trupuri ale unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Intravilanele existente ale localităților sunt cele evidențiate în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990 și care sunt figurate în cadrul PUG elaborate de SSP "ARIS" SA Baia Mare – exemplarele existente la OCPI.

4.3 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se face respectând următoarele:

a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarei silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

b. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului. În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, OCUPAREA DEFINITIVĂ de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - CU SAU FĂRĂ DEFRIȘAREA PĂDURII – SE APROBĂ POTRIVIT LEGII – CODUL SIVIC art .54 și 74.

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu :

- VALOARE DENDROLOGICĂ

- PEISAGISTICĂ DEOSEBITĂ

este recomandabil ca lucrările să se execute cu DEFRIȘĂRI MINIME și cu măsuri de PROTECȚIE ÎMPOTRIVA RISCURILOR - incendii, poluare. Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face

de regulă pe bază de SCHIMB. Terenurile preluate trebuie să fie apte a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

Suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșele prezentate nr. 2 și nr. 3.

Prin prezentul PUG, nu au fost introduse terenuri cu destinație forestieră – în intravilanele propuse ale celor 3 localități.

Termeni utilizați:

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri**, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha. (Legea nr. 26/1996 – Codul silvic)

4.4. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore și majore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice, zone de protecție sanitară și hidrogeologică:

a. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (RGU)

b. Autorizarea executării lucrărilor de la pct.a este permisă numai cu avizul Primarului și a autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (RGU)

c. Amplasarea în zona inundabilă a albiei majore sau în zonele de protecție ale lacurilor, cursurilor de apă, lucrărilor hidrotehnice, platformelor meteorologice precum și pe o distanță de 500 m în jurul platformelor meteo, este permisă numai în baza unui AVIZ DE AMPLASAMENT obținut cu respectarea Ordinului nr. 2 / 2006 al MMGA.

Documentația tehnică pentru obținerea Avizului de amplasament va avea conținutul prevăzut de O2/2006 al MMGA în care se include 1. Declarația pe proprie răspundere –autentificată la biroul notarului public – cu privire la asumarea riscurilor și pagubelor în caz de inundație (AN Apele Române nefiind obligată să suporte contravaloarea acestora)și 2. Dovada includerii lucrărilor pentru care se solicită aviz de amplasament în Planul urbanistic general al localității (sau PUZ elaborat ulterior PUG).

c. Autorizarea construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului. Avizul de amplasament conform O2 / 2006 pentru amplasarea de obiective economice sau sociale în limita a 500 m în jurul și în afara zonei de protecție a platformelor meteorologice, se emite de către Administrația Națională de Meteorologie.

d. Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică se delimitează conform prevederilor Normei din 11 / 08 / 2005 (MO 800 / 2005) – luând în considerare toți factorii locali, naturali și antropici care pot interveni în impurificarea apei. Conform acestei Norme speciale, se instituie zone de protecție cu grade diferite de risc față de factorii de poluare: zona de protecție sanitară cu regim sever, cu regim de restricție și perimetrul de protecție hidrogeologică. Aceste norme se referă la: 1. întregul sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă a populației – inclusiv a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale; 2. captările de apă subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile.

Termeni utilizați:

Albia minoră este o suprafață de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestăgânită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare.

- Pentru captări de apă potabilă din subteran: să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei. În cazurile în care nu sunt date suficiente pentru aplicarea metodelor prevăzute de lege, zona de protecție cu regim sever va fi de minimum 50 m în amonte, 20 m în aval de captare și 20 m de o parte și alta a captării.

- Pentru captări din surse de suprafață: 100 m pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția aval de ultimele componente ale prizei, 25 m lateral de o parte și de alta a prizei.

Zonele de protecție sanitară cu regim de restricție a captărilor de apă din subteran, se determină luând în considerare un timp de tranzit în subteran de minimum 50 zile de la punctul de infiltrație până la locul captării.

Perimetrul de protecție hidrogeologică se face pentru captările de izvoare, pentru drenuri și pentru foraje la freatic; această dimensionare necesită o analiză detaliată a situației hidrogeologice – având în vedere aria de regenerare a resurselor de apă exploatare.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza cu respectarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - stabilite prin legislația de specialitate; în prezent se află în vigoare OMS nr. 536 / 1997.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc ca formă, mărime și mobilare pe baza STUDIULUI DE IMPACT asupra sănătății populației și a mediului înconjurător. Distanțele minime de protecție sanitară recomandate între ZONELE PROTEJATE și unitățile care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt stipulate în OMS nr. 536 / 1997 - CAP. I art. 11. Aceste unități care produc disconfort se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

În prezent se află în curs de elaborare, norme de distanță între „zonele protejate sanitar” și unitățile care produc disconfort pentru capacități mai reduse decât cele stipulate în OMS 536 / 1997.

Termeni utilizați:

Zone protejate : zone de locuit, parcuri, zone de odihnă și recreere, instituții social - culturale și medicale precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer.

Obiectivele economice cu caracter poluant al factorilor de mediu se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

Obiectivele economice cu surse de zgomot și vibrații vor beneficia de o zonă de protecție cu un nivel acustic care să nu depășească 59 dB (A) și curba de zgomot 45 - măsurat la 3 m de peretele exterior al locuinței și la 1.5 m înălțime de sol.

Instituțiile publice care necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee) se vor amplasa cu asigurarea unei zone de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație aglomerate.

Clădirile pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la minimum 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor populației, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare a noilor consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă și canalizare, în următoarele condiții:

- când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad suficient de acoperire a zonei pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism;
- când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire suficient a teritoriului localității - pentru racordarea de noi consumatori, dar programul Consiliului local prevede dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă se admite construirea de LOCUINȚE INDIVIDUALE în următoarele condiții:
- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 10 m între fântâni cu apă de băut și orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit gunoi / dejecții animaliere, cotețe etc.) - cap. III art. 27 al. 2. OMS 536/97.
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

În zonele locuite neracordate la rețeaua de apă potabilă, gestionarul rețelei centralizate, este obligat, conform prevederilor legale, să asigure distribuția apei prin amenajarea de cișmele publice.

- Când beneficiarul construcției aparținând ALTEI CATEGORII DECÂT LOCUINȚE INDIVIDUALE se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească capacitatea existentă sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată cu respectarea celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării următoarelor prevederi:

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.**
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al MLPAT.**
- Prin grija comună a Consiliului local și a celui Județean, se vor identifica și vor fi delimitate, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.**

Termeni utilizați:

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii etc. (Legea nr. 137 / 1995)

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare.

În intravilanul propus al localității Ardușat, se găsesc 2 exemplare de plante ocrotite menționate în Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 21 din 18.04.1994:

| | | |
|---------|---|---|
| Anexa 3 | ARBORI SECULARI OCROTIȚI | |
| | Sequoia giganta – arborii mamut (secvoia) | Ardușat - în livada situată pe versant, pe partea dreaptă a Someșului |
| Anexa 4 | ARBORI OCROTIȚI | |
| | Liriodendron tulipifera (liriodendron) | Ardușat |

Primăria Ardușat își propune să urmărească delimitarea terenului aferent acestor plante (împrejmuirea zonei limitrofe – după caz), să participe la amplasarea unor indicatoare care să facă cunoscută prezența acestora, înscrierea de date referitoare la vârstă, proveniență, să participe la elaborarea unor planuri prin care să nominalizeze importanța conservării acestor plante și modalitățile de comportament față de acestea.

4.7. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea următoarelor prevederi:

a. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, județean, național sau internațional - declarate și delimitate prin proiecte de specialitate aprobate, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și MLPAT.

b. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministerului culturii.

Termeni utilizați:

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărei protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate ale MLPAT, MAPPM și ale autorităților publice locale (Legea nr. 41 / 1995) Ele sunt indicate în planurile de urbanism.

4.8. Autorizarea executării construcțiilor de-a lungul drumurilor județene

În intravilanele propuse prin prezentul PUG, la noile construcții pentru care se vor elibera autorizații de construire, se vor respecta următoarele prevederi ale cadrului legal:

- distanța dintre gardurile situate de o parte și alta față de DJ – va fi de minimum 24 m față de DJ; construcțiile se vor retrage față de împrejurimi cu distanțele prevăzute în capitolele 5 în care se stabilesc retragerile față de aliniament; în cazul incintelor fără gard, distanța dintre construcțiile situate de o parte și alta a DJ, va fi de 24 m; în concluzie, autorizarea unei construcții într-o incintă fără gard se va face la o distanță de minimum 12 m din axul DJ.

- sunt prevăzute alei colectoare (adiacente sau distanțate față de DJ) cu două sensuri de circulație care vor asigura legătura dintre noile construcții autorizate de-a lungul DJ, în conformitate cu avizul Serviciului de exploatare drumuri județene precum și a recomandărilor din ședința de avizare a unor PUG în cadrul Consiliului Județean Maramureș (în cursul anului 2005). Străzile colectoare vor accede în DJ într-un număr redus de puncte (conform prevederilor PUZ sau PUD), dar nu la mai puțin de 500 m.În cazul în care prin

Noile construcții propuse de-a lungul DJ – în intravilanul propus – în zonele situate dincolo de intravilanele existente, se vor autoriza numai pe baza prevederilor din avizul CJM pentru DJ – cu privire la modul de acces din drum. Prin PUZ sau PUD se va preciza modul de acces al autovehiculelor înspre DJ.Până la data realizării colectoarei, accesul din DJ va fi avizat, autorizat și executat ca provizoriu.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se face cu respectarea prevederilor:

a. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Interdicția de construire este menținută până la realizarea lucrărilor de apărare – pe baza unor proiecte de specialitate. După această dată, se va respecta prevederea din PUG cu privire la funcțiunea dominantă a zonei.

b. În sensul prezentului regulament , prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și

alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin Hotărâre a Consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Termeni utilizați:

Pericolele naturii sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul – posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

5.2 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se face respectând următoarele:

- a. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă
- b. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări teren ori de poluare a aerului, apei sau solului
- c. Fac excepție de la prevederile pc.1 construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea acestora.

Termeni utilizați:

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Servitutile de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

5.3 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face respectând următoarele:

- a. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajarea teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- b. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Termeni utilizați:

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind : prospecțiunile și exploarările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, dehidratarea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; deviații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea , protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrului natural – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea unităților publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico – edilitare sau lipsa acestora, precum și asigurarea echipării edilitare se face respectând următoarele:

a. Autorizarea executării 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.

b. Autorizarea executării 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.

Termeni utilizați:

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în teritoriul localității, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuieli pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acestora (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.) care se asigură de regulă prin bugetele locale.

5.4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor din punct de vedere al reducerii la minimum a RISCURILOR DE PRODUCERE ȘI PROPAGARE A INCENDIILOR

a. La autorizarea executării construcțiilor, se vor respecta DISTANȚELE DE SIGURANȚĂ MINIME între CLĂDIRI - prevăzute de **NORMATIVUL P 118-99** elaborat de IPCT SA.– pag. 17.

Se exemplifică :

- distanța minimă dintre două construcții de grad I de rezistență la foc este de 6 m

- distanța minimă dintre două construcții de grad IV-V (lemn) de rezistență la foc, este de 15 m

În cazul în care nu se pot respecta distanțele normate, se vor adopta măsuri de 1. comasare în compartimentul de incendiu; 2. prevedere de elemente de preîntâmpinare a propagării incendiului.

b. Construcțiile se vor realiza numai după ASIGURAREA C O R E L Ă R I I PREVEDERILOR NORMATIVE REFERITOARE LA:

- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ

- MATERIALELE DE CONSTRUCȚIE, NUMĂRUL DE NIVELURI

- CATEGORIA DE PERICOL DE INCENDIU A ACTIVITĂȚII CARE SE DESFĂȘOARĂ ÎN CLĂDIRE

Clădiri civile – publice (de locuit, administrative, comerț, sănătate, cultură, culte, învățământ, turism, sport):

1. corelarea dintre destinația clădirii, numărul maxim de persoane și numărul maxim de niveluri pentru clădiri cu gradele de rezistență la foc III, IV, V – este înscrisă în Tabelul 3.2.5 din P 118 – 99;
2. corelarea dintre gradul de rezistență la foc al clădirii, aria maximă construită la sol a unui compartiment de incendiu și numărul de niveluri al clădirii – este înscrisă în Tabelul 3.2.4 din P118-99;
3. condiții de mansardare: pentru clădirile de gradul I-II de rezistență la foc, condițiile sunt înscrise în pct. 3.2.6.; pentru clădirile de gradul III – V, se vor respecta condițiile impuse în Tabelul 3.2.5.

Clădiri pentru activități de producție și / sau depozitare:

- corelarea dintre : 1. categoria de pericol de incendiu a tipurilor de activități care se desfășoară în spațiile de producție; 2. gradul de rezistență la foc al clădirii; 3. numărul de niveluri admise; 4. aria maximă construită la sol admisă pentru construcții sau un compartiment de incendiu – este înscrisă în Tabelul 5.2.5 din P 118 – 99;

ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale:

ZONA = suprafața teritoriului pentru care este propusă o funcțiune dominantă.

Zonele sunt reprezentate grafic cu majuscule și culoare portocalie.

SUBZONE = suprafețe de teren incluse în ZONĂ cu funcțiuni diverse delimitate între ele prin prezentul PUG sau prin PUZ, PUD viitoare care se vor elabora la inițierea Administrației publice sau a unor organisme / instituții interesate. Subzonele sunt reprezentate grafic cu litere mici sau majuscule, cu negru.

| Nr. Crt. | Simbol zona | Denumire și descriere zona / Simbol și denumire subzonă – după caz |
|----------|-------------|--|
| 1 | CE | <p>ZONE CENTRALE SAU DE CARTIER - ALE LOCALITĂȚILOR</p> <p>Sunt propuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una zonă centrală și un centru de cartier în localitatea Ardușat - una zonă centrală în localitatea Colțirea - una zonă centrală în localitatea Arieșu de Câmp <p>Caracteristici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - poziționate de regulă în centrele de greutate ale localităților - conțin cea mai mare parte a instituțiilor publice și serviciilor de interes general <p>Se recomandă construcții în regim izolat.</p> <p><u>Subzone:</u> IS, Lp, p, s, t, TA.</p> |
| 2 | PC | <p>ZONE POLIFUNCȚIONALE CENTRALE</p> <p>Caracteristici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - poziționate parțial în zonele centrale, parțial în afara acestora – în imediata vecinătate a zonelor centrale sau la distanță - prezintă caracteristica unor POLI DE DEZVOLTARE a localităților precum și de conturare a unor centre de cartier <p>Prin „poli de dezvoltare” numim acele zone care fie sunt libere pentru a primi noi funcțiuni proprii unei zone centrale, fie zone construite - care datorită poziției lor centrale au potențialul de a primi conversii funcționale, renovări, adăugiri – în scopul asigurării unor funcțiuni necesare în zone centrale și centre de cartier ale localităților.</p> <p>Se recomandă construcții în regim izolat.</p> <p>Justificare:</p> <p>Având în vedere că :</p> <ul style="list-style-type: none"> - în localitățile rurale, de regulă, zonele centrale sunt de dimensiuni reduse, aliniate la drumul principal, fără prezența unei piețe civice - în vecinătatea acestor zone conturate cu câteva clădiri de instituții publice, de regulă nu sunt terenuri libere pentru dezvoltarea zonei centrale - în mediul rural zona serviciilor și a spațiilor plantate de recreere este subdimensionată, <p>Pentru a se crea condiții de amplasare a funcțiunilor proprii unei zone centrale, este semnalată Zona polifuncțională centrală – în vecinătatea centrului existent sau la distanță. În aceste zone, se recomandă elaborarea unor PUZ pentru trasarea circulațiilor carosabile și pietonale și a unor PUD pe măsura realizării obiectivelor.</p> <p>În cadrul zonei PC se recomandă realizarea de servicii și instituții publice pe 30 % din suprafață, zone de recreere, sport, parc pe 30 % , locuințe și funcțiuni complementare pe 30 % și microproducție nepoluantă pe câte 10 %.</p> <p><u>Subzone:</u> IS, L, p, pp, s, t, UI – microunități nepoluante cu caracter mai diminuat de producție și mai pronunțat de servicii</p> |
| 3 | IS | <p>ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL DISPERSATE ÎN LOCALITATE</p> <p><u>Subzone:</u> IS.</p> |

| | | |
|----|----|---|
| 4 | L | <p>ZONA LOCUINȚE Zona cuprinde zonele de locuit existente și cele cu propuneri de locuințe, inclusiv funcțiuni complementare acestor zone ca: spații de cazare în pensiuni turistice în cadru familial, meșteșuguri (ateliere de capacitate redusă), spații comerciale și de servicii punctuale. <u>Subzone:</u> L - locuințe pe loturi; LC – locuințe colective: un bloc locuințe în Ardușat</p> |
| 5 | UI | <p>ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE <u>Subzone:</u> UI, pp, pct; UI poate include și locuințe de serviciu pe o suprafață de cca 5 % din total.</p> |
| 6 | M | <p>ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE <u>Subzone:</u> UI, E, IS, L, P</p> |
| 7 | AI | <p>ZONA DOMINANTĂ DE UNITĂȚI DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ ȘI INDUSTRIALĂ <u>Subzone:</u> E, UI, pp; E și UI pot include și locuințe de serviciu pe o suprafață de cca 5-10 % din total</p> |
| 8 | P | <p>ZONA VERDE DE-A LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, PLANTAȚII DE PROTECȚIE, PARC, SPORT, TURISM <u>Subzone:</u> p Parc public pct Protecție (plantații) culoare tehnice și infrastructură (DJ) pp Plantații de protecție între funcțiuni diferite, plantații de-a lungul apelor curgătoare, zone verzi naturale pe versanți sau în zone greu accesibile t Construcții pentru turism s Construcții și amenajări sportive v Recreere (case de vacanță)</p> |
| 9 | GC | <p>ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ ci cimitir</p> |
| 10 | TE | <p>ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ca Captare apă (puț de adâncime) a Rezervor apă, stație pompare apă, stație tratare apă ep Stație epurare mecanică și biologică</p> |
| 11 | C | <p>ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ Sunt nominalizate cu C numai cele majore nou propuse; zona străzilor secundare este reprezentată topografic (cu negru)</p> |
| 12 | TR | <p>ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE RI Terenuri inundabile și maluri afectate de eroziune</p> |
| 13 | | <p>ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (această zonă este reprezentată cu culoarea albastru)</p> |

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

| | | |
|-------------|--|---|
| SECTIUNEA 1 | GENERALITĂȚI | |
| | a. | Tipuri de subzone funcționale |
| | b. | Funcțiunea dominantă a zonei |
| SECTIUNEA 2 | c. | Funcțiunile complementare admise ale zonei |
| | UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| | Art.1 | Utilizări admise |
| SECTIUNEA 3 | Art.2 | Utilizări admise cu condiționări |
| | Art.3 | Utilizări interzise |
| | CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| SECTIUNEA 4 | Art.4 | Caracteristici ale parcelelor |
| | Art.5 | Amplasarea clădirilor față de aliniament |
| | Art.6 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor |
| | Art.7 | Amplasarea clădirilor unele față de altale pe aceeași parcelă |
| | Art. 8 | Circulații și accese |
| | Art. 9 | Staționarea autovehiculelor |
| | Art. 10 | Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor |
| | Art. 11 | Aspectul exterior al clădirilor |
| | Art. 12 | Condiții de echipare edilitară |
| | Art. 13 | Spații libere și spații plantate |
| | Art. 14 | Împrejmui |
| | POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| | Art. 15 | Procent maxim de ocupare a terenului (POT) |
| | Art. 16 | Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) |

➤ **PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE**

A. ZONE CUPRINSE ÎN I N T R A V I L A N

Nr. curent 1.

CE - ZONA CENTRALĂ SAU DE CARTIER

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

| | |
|----|---|
| CE | zone centrale ale localităților cu funcțiuni m i x t e ca: instituții publice, servicii de interes general, zone verzi, locuințe, funcțiuni de microproducție tradiționale, meșteșugărești sau nepoluante, structuri de primire în regim familial sau de capacitate redusă, relocare funcțională cu funcțiuni permise în această zonă,, extinderi cu aceeași funcțiune sau funcțiuni complementare; |
|----|---|

SECTIUNEA I. - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități.

- sunt admise următoarele utilizări - în construcții noi sau relocate:

- optimizarea / extinderea instituțiilor publice existente – Primărie, școli, unitate de sănătate, de cultură, etc

- *Instituții publice noi: piață centrală a localității, sediu Primărie cu servicii asociate – pentru etapa de perspectivă, sală polivalentă, sală de sport, unități de asistență socială*
- *amenajare spații verzi, parc ;*
- *structuri de primire pentru turism, case de odihnă*
- *Servicii de interes general : servicii comerciale și de alimentație publică, profesionale, tehnice, sociale*
- *Locuințe unifamiliale în regim izolat sau cuplat*
- *Anexe gospodărești în cadrul gospodăriilor individuale – amplasate regulamentar față de locuințe și vecinătăți cu funcțiuni publice*

Se va solicita PUD în toate cazurile de schimbare a funcțiunii existente (cu o funcțiune care este admisă prin RLU), în cazurile de generare a unui trafic suplimentar precum și în cazuri de nerespectare a distanțelor minime față de clădiri sau limite de proprietate (în vederea stabilirii măsurilor compensatorii – după caz).

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități de microproducție / meșteșugărești - nepoluante care să nu genereze trafic greu, poluare sonoră sau cu praf.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru diferite funcțiuni - ca depozite, alte activități de natură să incomodeze locuințele.

- se interzic următoarele lucrări:

- activități de producție industrială.
- construcții provizorii de orice natură.
- depozitare en gros.
- platforme de pre colectare a deșeurilor
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice.
- depozitare și sortare bușteni în vederea valorificării acestora
- autobaze.
- stații de întreținere auto.
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă este construibilă dacă are acces carosabil dintr-un drum public sau prin intermediul unui drum de servitute constituit legal de cel puțin 4 m pentru o locuință și cel puțin 6 m pentru celelalte funcțiuni.

În cazul în care va fi mai lung de 100 m, va avea lățime de 7 m cu trotuar pe cel puțin una din părți.

| | S min. parcelă | L minimă front la stradă |
|---|----------------|--------------------------|
| Sediul Primărie | 1500 | 35 |
| Alte instituții publice de interes local | 700 | 22 |
| Sală polivalentă | 1200 | 30 |
| Piața centrală civică | 2500 | 90 |
| Instituțiile a căror suprafață de clădire și incintă se calculează pe bază de norme, nu se supun acestor prevederi; | | |
| Servicii de interes general - în construcții noi sau prin reconstruire / adăugire în zone construite | 500 | 20 |
| Locuințe pe loturi | 500 | 19 |
| Unități de microproducție | 600 | 15 |

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ sau PUD - după caz, cu următoarele condiționări :

- clădirile instituțiilor publice și cele pentru servicii de interes general, vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minimum 7.00 m pentru a fi create condiții de parcare din stradă 5,50 m și o lățime de trotuar pietoni de 1,50 m; excepție fac clădirile existente ;

- Instituțiile publice care necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee) se vor amplasa cu asigurarea unei zone de protecție față de drumul principal - conform normelor de sănătate publică înscrise în OMS 536 / 1997.
- clădirile de locuit se vor retrage la minimum 4 m față de aliniament;
- aliniamentul nu este cel dat sau estimat pe baza limitelor gardurilor existente; acesta este stabilit prin PUZ sau PUD aprobat al zonei, având în vedere că unele străzi de categoria a IV-a DE TIP RURAL, este necesar a fi modernizate la parametrii categoriei a III-a de 6 sau 7 m lățime; conform Regulamentului general de urbanism, străzile mai lungi de 100 m trebuie să aibă 2 sensuri de circulație și trotuar pentru pietoni pe cel puțin una din părți;

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUD cu următoarele condiționări :

- recomandări pentru prevederile PUD:

1. retrageri de minimum 5 m pe una din părți și minimum 3 m pe cealaltă – față de limitele laterale - la clădiri de servicii de interes general; minimum 5 m față de limita posterioară;
2. retrageri de minimum 6 m – față de limitele laterale și posterioară - la clădiri de instituții publice
3. retrageri de minimum 1.9 m pe o parte și 3.50 pe cealaltă, 4 m față de limita posterioară – la locuințele propuse în frontul al II-lea.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m pentru clădirile din materiale incombustibile;

Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și ale instituțiilor publice.

Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor populației, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și ale instituțiilor publice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- toate parcelele trebuie să aibă un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau să beneficieze de servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minimum 4 m lățime (sub 100 m lățime),

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în interiorul parcelei sau în parcaje amenajate adiacent străzii - dimensionate conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțime maximă admisă : conform PUD pentru construcții noi și cele cu relocare funcțională sau extindere care depășesc regimul existent în zonă;

Recomandări pentru PUD:

- regimul de înălțime maxim pentru majoritatea construcțiilor – pentru funcțiunile de utilitate publică din zona centrală , poate fi recomandat la maximum 3 niveluri; pentru locuințe pe loturi - maximum 2 niveluri de bază (la care se adaugă demisol sau mansardă).

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- pe amplasamente situate între vecinătăți construite, clădirile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri, se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; adoptarea unor volumetrii moderne în zone existente se va face cu moderație, se va adopta o linie modernă echilibrată; odată cu evoluția localităților, aspectul exterior al clădirilor evoluează prin adoptarea unor volumetrii moderne (ieșirea din formele generale cubice), finisaje de calitate superioară. Pe amplasamente fără vecinătăți construite, pot fi adoptate clădiri cu volumetrie modernă.

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

- se recomandă acoperiș tip șarpantă având în vedere zona de dealuri, clima bogată în precipitații și tradiția locală.

- se recomandă realizarea de locuințe și anexe din zidărie de cărămidă sau BCA precum și din lemn - conform obiceiurilor locului.

- clădirile cu funcțiuni publice vor beneficia de o arhitectură echilibrată - modernă, a cărei imagine să asigure legătura dintre fondul construit existent și cel propus pentru dezvoltare.

Materiale de construcții recomandate : materiale de calitate superioară, rezistente la intemperii - care să confere o imagine atrăgătoare alături de cadrul natural .

Acoperișuri șarpantă cu învelitoare durabilă ; se recomandă țiglă ceramică sau țiglă de tablă ; nu se recomandă materiale care favorizează alunecarea zăpezii - la clădirile publice.

Socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereți în culori deschise – tonuri calde și neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente care – în cazul unor culori intense să nu depășească cca 20 % din suprafața totală a pereților; parapete balcoane sau logii cu parte opacă și transparentă ;

Reclamele dispuse pe clădirile cu funcțiuni comerciale – servicii, vor fi fixate de regulă de clădire – pe direcție perpendiculară pe fațada principală;

Balustrade : vor fi armonizate cu materialele utilizate la parapete de balcoane sau logii : pot fi abordate orice materiale cu condiția armonizării cu construcția obiectivului : de regulă balustrade din țeavă metalică cu finisaj opac la clădiri tencuite, din lemn la clădiri cu fațade aparente din lemn ; se poate utiliza parapet de plexi transparent sau translucid cu montanți asortați la clădire. La parapete din lemn se recomandă forme riguroase din lemn ecarisat fără elemente bogate de decor . În cazul unei clădiri în stil tradițional din lemn, balustradele vor păstra același aspect tradițional.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.

- canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută în rigole de beton acoperite cu dale cu orificii ; din aceste rigole, se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice – prin intermediul șanțurilor, spre pârauri;

- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUD cu următoarele condiționări :

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți, având peste patru metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm.

- în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb trei arbori în perimetrul respectiv.

- în grădinile de fațadă ale instituțiilor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații mai înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor, 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ.

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu 1,20 m înălțime.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea zonei instituțiilor publice cu garduri de maximum 1.60 m înălțime din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal (tratat fără luciu) sau lemn - dublată de gard viu; aceste împrejurimi se recomandă pe laturile laterale și posterioare; spre strada principală se recomandă amenajarea unui gard viu de înălțime redusă , maximum 80 cm;

- pentru zona de servicii de interes general se recomandă aceleași tipuri de garduri menționate pentru instituții; se acceptă tronsoane de garduri semiopace în cazul unor incinte de microproducție sau a unor servicii cu zonă de depozitare.

- pentru zona de locuințe se vor adopta regulile înscrise la Zona L, cu recomandarea ca în zonele centrale să se urmărească din partea administrației locale – modul de întreținere a acestora, realizarea la timp a reparațiilor necesare;

SECȚIUNEA III. - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări :

1. Instituții publice: POT maxim = 60 %

exclusiv instituții publice fără norme obligatorii

2. Instituții publice a căror suprafețe se calculează pe bază de norme specifice: cu respectarea normelor specifice;

3. În zona de servicii publice de interes general: POT maxim = 35 %

4. În zona de locuințe pe loturi: POT maxim = 30 %

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări :

- CUT maxim pentru $P + 2 = 1.1$ exclusiv instituții publice fără norme obligatorii
- CUT maxim pentru instituții publice - conform normelor specifice
- CUT maxim pentru zona servicii publice : 1;
- CUT maxim pentru zona de locuit – două niveluri 0.6;

Nr. curent 2..

PC - ZONA POLIFUNCȚIONALĂ CENTRALĂ

Generalitățile și caracterul zonei au fost descrise în Capitolul anterior de Zonificare a teritoriului.

Aceste zone conțin funcțiuni diverse pentru care prescripțiile de construire sunt stipulate la fiecare capitol în parte.

În zonele PC care în prezent sunt libere, administrația locală va iniția elaborarea de PUZ prin care se va stabili în prima etapă circulația majoră și după caz și funcțiuni pentru toată zona sau părți ale zonei, în funcție de ritmul procesului investițional. Pe bază de PUD care să se încadreze în PUZ – secțiunea circulație, se vor putea amplasa construcții; se va aplica RLU în conformitate cu funcțiunea microzonei: pentru IS – regulile din zona CE (cele referitoare la IS), pentru locuințe – regulile din zona L, pentru parc – sport – turism - regulile înscrise pentru zona P.

În zonele PC în care în prezent sunt construcții, se propune ca funcțiunea acestora să fie păstrată. În măsura în care sunt solicitări de relocare funcțională, acestea se vor analiza pe baza unor PUD. În măsura în care se solicită extinderi cu aceeași funcțiune sau funcțiune existentă în gospodărie (incintă) - care nu afectează indicii de teren înscrși în RLU și nu generează trafic de capacitate mai mare, se recomandă autorizare fără PUD.

Pentru subzonele din cadrul zonei PC, se aplică prescripțiile înscrise în zonele și subzonele IS, L, P (p, s, t, pp), UI

În cazul reconstruirii, se recomandă construcții în regim izolat.

Nr. curent 3.

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din acele instituții publice și servicii de interes general care sunt dispersate în localități și cartiere:

Pentru aceste funcțiuni se aplică prescripțiile zonelor similare din zona CE .

În cazul reconstruirii, se recomandă construcții în regim izolat.

Nr. curent 4

L - ZONA LOCUINȚE

Zona conține subzonele:

L - locuințele individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă de trei niveluri

(cele existente fiind în cea mai mare parte pe parter, D+P, P+1)

Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studiu geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare .

În zona centrală, se va urmări : construcțiile, gardurile, aleile pietonale, zonele plantate să fie în stare bună și întreținute permanent.

Locuințele incluse în zonele estimate a fi de protecție – în jurul clădirilor monument, se vor supune reglementărilor din zona ZP.

SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu regim de construire izolat cu maximum 3 niveluri
- clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, bucătărie furajeră
- funcțiuni complementare: locuințe de vacanță, dotarea locuinței pentru activități de agroturism sau structuri de primire pentru turismul de tranzit, de cult, de studiu, încăperi sau anexe amenajate pentru meșteșuguri, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă (maximuma 10 locuri), servicii, cabinete individuale .

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS
- se admit funcțiuni complementare ca : spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești - cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, amenajări care contribuie la confortul locuirii (piscină, chioșc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale
- locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P, P+M, P+1 cu următoarele condiționări:
- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă FĂRĂ STUDII GEOTEHNICE și lucrări speciale de consolidare.

Pe terenuri în pantă, pe baza recomandărilor din studiul geotehnic, se va urmări:

- regimul de construire va fi numai izolat.
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor.
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.
- înălțimea maximă recomandată este P+1.
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri de maximum 30 %.
- plantarea se va face cu specii de pomi, arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE. - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program după orele 22, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin zgomotul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse.
- depozitare en gros.
- depozitări de materiale refolosibile.
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- lucrări de terasament de natura sa să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădiri de 15x15 m (225 mp) și limitarea acoperirii cu construcții a parcelei de maxim 30%.
- parcela are suprafața minimă de 750 mp și un front la stradă de minim 15,0 m.
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 3,8 m.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de 4,0 m.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2.50 m la loturi cu frontul mai mare de 19 m și nu mai puțin de 1.90 m la loturi cu frontul între 12 și 19 m.

Excepție:

- la amplasarea construcțiilor prin îndesire pe parcele în zonele deja locuite se admite amplasarea clădirilor față de limite laterale la 1,9 m cu condiționări:

- să se respecte distanțele minime de siguranță față de clădirile învecinate în funcție de gradul de rezistență la foc.

- dacă nu va fi posibilă respectarea acestor distanțe de siguranță, construcțiile vor avea obligatoriu zid antifoc (calcan) spre vecinătatea respectivă;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 m la loturile mai mari de 750 mp și nu mai puțin de 3 m la loturile mai mici de 750 mp

Excepție fac clădirile existente.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 m (în acest caz va fi construit un zid calcan); la o distanță de 6 m între clădiri, acestea trebuie să aibă grade de rezistență la foc - I.

Ld - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m.

Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și ale instituțiilor publice (zona IS).

Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor populației, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și ale instituțiilor publice (zona IS).

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.80 metri lățime.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțime maximă admisă la cornișe - 9,00 m la (3 niveluri - din care două niveluri de bază + demisol, mansardă).

- înălțime maximă admisă la cornișe - 7,0 m (P+1).

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate - pe amplasamentele cu vecinătăți construite; toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

- se recomandă realizarea de locuințe și anexe din zidărie de cărămidă sau BCAși din lemn - conform obiceiurilor locului.

Se recomandă în primul rând - realizarea unității compoziției în cadrul gospodăriei tradiționale, între casă și clădirea anexă: regăsirea unor elemente comune la forma acoperișurilor, a golurilor și la elementele de plastică arhitecturală. Se recomandă ca în cazul unor adăugiri, a unor clădiri plombe (între două construcții existente), soluția de arhitectură să țină seama de cele învecinate. În concluzie, pot fi adoptate orice fel de materiale de construcții sau finisaj – de calitate, cu proprietăți de rezistență la intemperii, cu condiția realizării unor obiective cu calitate compozițională în cadrul incintei proprii și după caz, în cadrul vecinătăților apropiate.

Se interzice utilizarea azbocimentului și a cartonului asfaltat la orice fel de învelitori. Se interzic lucrări provizorii de natură să prejudicieze imaginea clădirilor din gospodărie, scurgerea incorectă a apelor pluviale.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri.
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puț forat apă și construcțiile învecinate, inclusiv fosă septică sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului ;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi plantate
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,50 și 1.70 m - din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Prescripțiile de mai sus se vor integra în prescripțiile din paragraful de la paginile 13-14.

SECȚIUNEA III. - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30% în zone cu declivitate până la 9 %
- POT maxim = 25% în zone cu declivitate mai mare de 9%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi $P = 0,3$ mp ADC / mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi $P+1 = 0,6$ mp ADC / mp teren

Subzona LC – locuințe colective

Este zona aferentă blocului de locuințe din Ardușat.

Sunt admise lucrări de îmbunătățire a confortului termic, de conversie funcțională a apartamentelor în structură de primire de tranzit sau în scop turistic, optimizarea sistemului de încălzire prin realizarea unei CT proprii.

| |
|--------------|
| Nr. curent 5 |
|--------------|

UI - ZONA CU UNITĂȚI INDUSTRIALE

CARACTERUL ZONEI:

Zona este delimitată numai în localitatea Ardușat – în partea nordică a localității și acoperă unitățile de producție existente.

Subzone: UI, pp, pct.

Se vor respecta prescripțiile aferente unităților industriale înscrise în capitolul Zone MIXTE și a celor din Zona P (pp, pct)

M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

Subzone: UI, E(ecoferme), IS, L, P

Se recomandă următoarele procente de ocupare a terenurilor:

| | |
|---|-------------|
| <i>Zone de producție / microproducție industrială și agrozootehnică</i> | <i>35 %</i> |
| <i>Locuințe și funcțiuni complementare</i> | <i>25 %</i> |
| <i>Servicii de interes general și instituții publice</i> | <i>15 %</i> |
| <i>Zone plantații de protecție între zone funcționale diferite, parc, sport, recreere, turism</i> | <i>25 %</i> |

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă sau multifuncțională nu conferă dreptul ca unele funcțiuni să alterneze cu altele, în cazul în care vecinătățile nu sunt compatibile; construirea în aceste zone se va realiza numai pe bază de PUZ sau PUD aprobat; prin PUZ sau PUD se vor stabili condițiile de vecinătate între zone funcționale cu caractere diferite. Se recomandă ca zonele mixte să fie studiate în proiecte preliminare pe baza consultării populației.

COMANDA SOCIALĂ va contura subzonele funcționale în cadrul ZONEI MIXTE. Se estimează că primul investitor într-o zonă liberă va crea tipul subzonei în cauză. Se recomandă ca între funcțiuni diferite să fie intercalate zone plantate de recreere care vor avea un rol de protecție. Dezvoltarea acestor zone va avea loc în ritm lent – pe termen lung. De aceea rolul consultării populației la acordarea unui aviz de amplasare în prima etapă de ocupare a unei parcele de teren din cadrul unei suprafețe întinse de teren liber, este esențial. Zonele denumite ca mixte, prin natura poziției în cadrul localității, au valențe pentru anumite funcțiuni; aceste funcțiuni (subzone) sunt stipulate în planșele UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

În acest capitol se tratează numai subzona de unități industriale și agrozootehnice.

Pentru funcțiunile IS, L, P - se vor utiliza prescripțiile aferente acestor zone; (IS – în cadrul CE)

Industria poluante vor fi amplasate numai pe baza unor studii de impact, cu respectarea zonelor de protecție și cu recomandarea de a fi poziționate la limita intravilanului sau în afara acestuia.

Subzona **E** - ZONA CU UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE (de capacitate medie, redusă)

O unitate de capacitate ridicată este recomandabil să fie amplasată în zonă distanțată față de limita intravilanului existent precum și de cea a intravilanului propus.

În cazul în care vor exista solicitări pentru această funcțiune, se preconizează capacități reduse, medii – pentru care vor fi stabilite distanțe mai reduse decât cele normate în prezent (pe baza unor studii de impact sau pe baza implementării unor norme noi).

În cazul în care această zonă funcțională se va dezvolta, vor fi necesare suprafețe libere de protecție în vecinătate; în vederea unei organizări și unei utilizări judicioase a terenului, se propun acele capacități ale fermelor pentru care distanța de protecție să nu depășească cca 100 – 200 m – perimetral; acest fapt se datorează intenției și necesității de utilizare eficientă a terenului din vecinătatea căilor importante de acces.

În cadrul zonei mixte, se preconizează ca microecofermele să poată fi amplasate numai în localitățile Colțirea (la capetele localităților) și în Arieșu de Câmp (în capătul sudic); pentru localitatea Ardușat, este rezervată zona AI – în partea estică - până la limita drumului ocolitor propus.

SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- unități de producție sau microproducție cu profil industrial și /sau agricol, inclusiv spații de depozitare en gros;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- unități de producție industrială sau agricolă cu caracter poluant pentru localități - pentru amplasarea cărora sunt necesare distanțe de protecție de peste 100 m - stipulate la art. 11 din Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS nr. 536 / 1997; acestea se vor amplasa în extravilan pe bază de PUZ, în viitoare trupuri;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZ, dar nu sub dimensiunile :

- parcelele vor avea un front minim la stradă de 20,0 m.

- suprafața minimă a unui lot pentru microproducție: 1200 mp.

- suprafața de mai sus poate fi ocupată și etapizat;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente, dar ele vor fi obligatoriu mai mari de

6 - 8,0 m față de aliniament - pe străzile de categoria a III-a și pe colectoarele DN 18

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar numai puțin de 5,0 m - în condițiile

aprobării prin documentațiile de urbanism a unor vecinătăți cu caracter de microproducție compatibilă; în cazul în care zona de microproducție constituie limită de zonă funcțională, distanța minimă față de limita laterală va face obiectul unui studiu de impact prin care se va determina nivelul de poluare a factorilor de mediu și modul de reglementare. Față de partea posterioară clădirile vor fi retrase cu minim 5,0 m.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ:

- toate parcelele trebuie să aibă un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau să beneficieze de servitute de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 6,0 m lățime pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu
- aleile semicarosabile din interiorul incintelor cu o lungime maximum 25,0 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- fiecare unitate va avea soluționată circulația și platformele de aprovizionare cu materie primă și de livrare a produselor finite;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în zona adiacentă carosabilului cât și în interiorul parcelei, spații de parcare;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

2 niveluri din care un nivel industrial – tip hală;

2 – 3 niveluri - la clădiri sociale

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădiri cu structură durabilă, cu finisaje de calitate, acoperiș șarpantă cu căpriori drepecți sau arcuici; se admit orice tipuri de învelitori în afară de azbociment și carton asfaltat.

Culori adoptate : culori deschise orice tonalitate ; se interzic nuanțe stridente ;

Forma golorilor : rectangulară ; sunt admise forme poligonale sau arcuite ; se admit luminoare în acoperiș.

- arhitectură de tip industrial și sediu instituție sau firmă cu fațadele posterioare și laterale tratate la același nivel de finisaj cu fațada principal;

- în cadrul platformelor de prelucrare a lemnului, debitarea buștenilor se va realiza în hale și nu în șoproane; se admit șoproane provizorii pentru perioade reduse de timp și amplasate în frontul al II-lea față de circulațiile publice;

- amenajările cu rol de colectare a rumegușului vor avea pereți sau parapeti care să nu permită vizibilitatea în incinte și din drumurile publice a acestuia;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora

- în cazul unor clădiri agrozootehnice, se va realiza stație de epurare proprie

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice prin șanțuri spre pârauri.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform prevederilor Regulamentului general de urbanism pentru zone mixte , se va asigura o zonă plantată de cca 30 % din suprafața parcelei.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu arbori.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m și minimum 1,80 m ; se recomandă garduri realizate din structură metalică și panouri din confecții metalice din aliaje care nu necesită protecție prin vopsire ; aceste împrejurimi pot fi dublate de garduri vii

SECȚIUNEA III. - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate pentru fiecare investiție în parte - conform Regulamentului general de urbanism; pentru zone mixte, POT are valori de cca 70 %.

Nr. curent 7

AI – ZONA DOMINANTĂ DE UNITĂȚI DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ ȘI INDUSTRIALĂ

Caracterul zonei:

Se propune dezvoltarea acestei zone în partea estică a localității Ardușat, pe terenurile libere existente până la drumul ocolitor propus pe traseul fostei CF. Se preconizează dezvoltarea de ecoferme de creștere a animalelor și de spații de procesare a produselor agricole. Nu se recomandă dezvoltarea altor tipuri de industrii; pentru acestea sunt rezervate amplasamente la nord-vest de zona UI existentă și în Colțirea – în zona M.

Ecofermele se vor realiza pe baza unor studii de impact care vor stabili zonele de protecție față de celelalte construcții.

Fermele care necesită distanțe de protecție mai întinse decât 200 m, se vor amplasa în extravilan pe baza prevederilor unui PUZ.

Se vor utiliza prescripțiile din zonele M, L, P.

Nr. curent 8

P - ZONA VERDE DE-A LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, PLANTAȚII DE PROTECȚIE, PARC, SPORT, TURISM

Această zonă este reprezentată în Planșa Reglementări cu verde mai intens, în general pe malurile apelor curgătoare, în zonele de parc central în localități, viitoarea zonă de dezvoltare a turismului pe Dealul Contanița și trupul propus pentru funcțiuni de ștrand, recreere în vecinătatea podului din Ardușat.

Se adaugă plantațiile de aliniament propuse de-a lungul drumurilor principale propuse pentru modernizare.

Zone de sport, turism, parc – sunt incluse și în zonele M și PC. Amplasarea acestora în cadrul localităților se va realiza pe bază de PUZ și PUD, o dată cu realizarea obiectivelor. Prin prezentul PUG se indică în primul rând, necesitatea dezvoltării zonelor publice plantate de tip parc în localități – care să asigure localnicilor spațiile publice de recreere necesare. Cunoscând dificultățile de achiziționare a unor terenuri pentru amenajarea unor parcuri pentru interesul comunei (costuri ridicate, refuzul proprietarului de a fi înstrăinate), din amplasamentele propuse în prezentul PUG, pe baza acțiunilor de negociere desfășurate de Primărie (eventual schimb sau parteneriat), se va putea soluționa într-o etapă viitoare, amenajarea acestor zone verzi publice.

Zona cuprinde subzonele:

| | |
|----|---|
| p | Parc |
| pc | Culoare de protecție față de LEA 20 KV, 110 kv |
| pp | Plantații de protecție în zona DJ, a aleilor colectoare la DJ |
| t | Construcții pentru turism: camping, căsuțe, picnic, cabane - cuprinse și în PC, M; unități de cazare tip hotel, motel, ciuperca dans – cuprinse și în PC, M |
| s | Construcții pentru sport – componentă și a zonei M, PC |
| v | Recreere (case de vacanță, locuințe cu dotări de agroturism, minispații verzi cu dotări de recreere) |

Delimitarea acestor funcțiuni este orientativă, estimativă. Ne referim la faptul că subzona "v" poate fi parte componentă și zonei M – în vecinătate unei subzone "s" și "t".

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

p - sunt admise numai funcțiuni de spațiu plantat public constând în :

1. spații plantate
2. circulații pietonale din care unele carosabile ocazional - pentru întreținerea spațiilor plantate
3. mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
4. adăposturi, grupuri sanitare, spații administrative și întreținere cu suprafața desfășurată de maximum 60 mp;

5. platforme pentru organizarea serbărilor;

pc, pp – sunt admise spații plantate conform normelor în vigoare pentru **pc**; vegetație înaltă , medie și joasă conform avizelor serviciului de drumuri județene – pentru **pp**; căi de acces;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

p - se interzice diminuarea spațiilor verzi amenajate;

pc - se interzice realizarea de construcții de orice tip; dimensiunea în detaliu a zonei de protecție se stabilește prin avizul eliberat de gestionarul rețelei;

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

pc - 10 m de o parte și alta a LEA 20 kv, 15 m de o parte și alta a LEA 110 kv

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

p - pe platforme amenajate de parcare la limita exterioară a parcului;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

p - p + m

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

p - racordate la alimentare cu apă și canalizare menajeră sau cu surse proprii;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

p - gard viu sau gard transparent cu soclu cca 30 cm dublat de gard viu - H maxim 1,50 m

t - Subzona Construcții pentru turism:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI:

Subzona cuprinde structuri de primire:

camping, căsuțe, locuri pic nic, ciuperca dans, moteluri, hoteluri, cabane

SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUZ / PUD:

- camping, căsuțe, locuri pic nic, moteluri, hoteluri, cabane - ca funcțiune dominantă

- case de vacanță, minispații comerciale - până la 20 % din suprafață

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI de elaborare a unor:

- studii geologice

- studiu hidrogeologic care stabilește calibrul albiei și cota de inundabilitate; ambele studii având la bază studii topografice; prin ambele proiecte se vor fundamenta lucrările de eliminare a riscului;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUZ / PUD:

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și deci a atractivității zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de aglomerări intense, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei localeși care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform PUZ / PUD:

- dimensiunea minimă a loturilor va fi de 1000 mp cu un front la stradă de minimum 20 m - pentru funcțiunea dominantă a zonei; în cazul unor case de vacanță sau minispații comerciale, lotul minim va avea 450 mp cu un front la stradă de minimum 12 m

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ / PUD:

- clădirile vor fi dispuse izolat și vor fi retrase conform PUZ dar cu minimumi 8,0 m de la străzi de categoria III

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ sau PUD; Recomandări :

- clădirile vor fi retrase la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 4,0 m de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 5,0 m de la limita posterioară a acesteia - pentru clădiri cu un regim de înălțime maxim de 3 niveluri; pentru clădiri cu mai mult de trei niveluri, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt stabilite prin PUZ sau PUD.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ / PUD:

- minimum la 6,0 m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ / PUD:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4,0 metri lățime (inclusiv pentru asigurarea mijloacelor de stingere a incendiilor); lățimea servituții de acces se referă la structuri de primire de capacitate redusă;
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal, aprovizionare;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maximă de 25,0 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ / PUD:

- vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei - în parcuri amenajate conform normelor în vigoare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ / PUD:

- hoteluri P+4; moteluri, cabane P+1;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru căsuțe de vacanță : lemn sau / și cărămidă – bca

Pentru structuri de primire cu minimum 10 – 15 locuri : clădiri cu structură durabilă .

Acoperișuri șarpantă cu pante medii și rezezi cu învelitori din materiale performante ; se recomandă șindrila la casele de vacanță ; se interzice azbociment sau carton asfaltat ;

Parapet și împrejmuire din lemn, fier forjat, plasă de sîrmă – cu soclu opac 30 cm sau fără soclu ; partea superioară transparentă cu posibilitate de dublare cu gard viu.

În cazul unor parcele cu suprafețe de 250 mp concesionate pentru case de vacanță grupate, se admit garduri cu înălțimea de maximum 2 m - cu partea de sus netransparentă

Volumetrie caracteristică de deal - munte, arhitectură modernă, atractivă , cu logii, cu spații deschise, acoperite, cu amenajări de platforme pentru agrement, recreere , sport, intercalate de plantații.

Forma golurilor : se admit forme diverse de goluri care se armonizează cu volumetria clădirilor.

Se interzic improvizații de orice fel.

Conform PUZ / PUD:

- aspectul clădirilor va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul dominant al zonei de turism; se va adopta o arhitectură care să se încadreze în sit, în tradiția de construire a zonei (materiale durabile), modernă echilibrată în vecinătatea unor zone construite existente, modernă în zone libere; pot fi abordate incinte cu construcții - amenajări din lemn - cu condiția creerii unor ansambluri unitare - tradiționale sau moderne;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ / PUD:

- se va asigura alimentarea cu energie electrică, sursă de apă individuală sau publică, canalizare spre stația de epurare ecologică (până la data racordării la stația de epurare a localității), sistem de încălzire propriu;.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ/ PUD:

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor cinci bucăți.
- spațiile plantate vor ocupa minimum 25 % din suprafața totală a terenului;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi de maxim 1.50 m înălțime - din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; se pot adopta împrejuriri numai din gard viu de înălțimi mai joase;

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- hoteluri, moteluri, POT = 30%

ART. 16 - COFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- hoteluri P+4 - CUT = 1,5

- moteluri P+1 - CUT = 0,6

s - Subzona Construcții și amenajări sportive :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI:

Subzona cuprinde construcții și terenuri amenajate pentru sport – de întindere mică și medie:

terenuri de tenis, baschet, handbal, patinoar, piscină, pistă de biciclete, patine cu roțile – după configurația amplasamentului;

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUZ / PUD:

- construcții și terenuri amenajate pentru sport – de întindere mică și medie: terenuri de tenis, baschet, handbal, dimensiuni minime pentru fotbal, patinoar, pistă de biciclete, pistă patine cu roțile

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUZ / PUD:

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și deci a atractivității zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform PUZ:

- dimensiunea minimă a loturilor va fi corelată cu suprafețele minime prevăzute de normele sportive;
- aceste funcțiuni vor fi alăturate celor de turism și recreere;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4,0 metri lățime (inclusiv pentru asigurarea mijloacelor de stingere a incendiilor);

- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maximă de 25,0 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- funcțiunile de sport vor beneficia în unele cazuri de accese și parări comune cu cele ale funcțiunilor de turism;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ / PUD:

- se va asigura alimentarea cu energie electrică, sursă de apă individuală sau publică, canalizare spre stație de epurare ecologică, sursă proprie de încălzire;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ / PUD:

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor cinci bucăți.

- spațiile plantate vor ocupa minimum 30 % din suprafața totală a terenului;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi conform normelor pentru fiecare sport în parte; în caz de neprevăderi, se aplică prescripțiile de la "subzona t";

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 50 % pentru construcții și amenajări sportive, 20 % pentru alei, drumuri, parcaje, 30 % pentru spații verzi;

v - Subzona Recreere:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI:

Aceste funcțiuni au fost stabilite în zone cu locuințe existente cu densități mici / medii și terenuri libere care beneficiază de peisaje atractive;

- ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

Funcțiune dominantă :

- case de vacanță cu locuire nepermanentă

- locuințe cu dotări de agroturism sau cu structuri de primire pentru turismul de tranzit, de cultură, de cercetare științifică

Funcțiuni secundare: funcțiuni complementare compatibile cu zona de locuit și recreere - similare cu cele permise în zonele L;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și deci a atractivității zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei localeși care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- dimensiunea minimă a loturilor va fi de 450 mp cu fronturi de min. 19 m ; dimensiunea maximă a loturilor pe terenuri lotizate și concesionate – va fi de 250 mp; lungimea frontului la stradă va fi de minimum 12 m;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor fi dispuse izolat; retragerea față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale existente în zonă; o locuință de vacanță într-un cartier în care sunt amplasate locuințe permanente, va fi amplasată prin retragere față de aliniament la distanța minimă care formează caracterul zonei ; în zone libere fără construcții, vor fi retrase cu minim 4,0 m de la aliniament;

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATEREALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi retrase cu minimum 3.00 m de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 4 m de la limita posterioară a acesteia;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 m – la clădiri cu materiale incombustibile; în concluzie, pe parcelele cu suprafețe minime această prevedere nu are obiect;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 4 m.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei. Pentru vizitatori se vor prevedea parcaje conform normelor în vigoare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- maximum P+1

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă ca aspectul caselor de vacanță să fie în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei de amplasare; se admit construcții moderne care se încadrează în sit ;

Prescripțiile de mai sus se vor integra în prescripțiile din paragraful de la paginile 13-14.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va asigura alimentarea cu energie electrică, sursă de apă individuală sau publică, canalizare spre un bazin vidanjabil, stație de epurare ecologică sau racordare la rețeaua publică; în cazul unor zone neracordate la rețele în sistem centralizat, distanța admisibilă între puț apă potabilă și fosă septică este de minimum 10 m; bazinele vidanjabile se amplasează la minimum 10 m de clădirea de locuit; toate aceste condiții se referă la locuințele pe loturi aflate în proprietate privată de minimum 450 mp; pentru loturile de 250

mp – se va soluționa alimentare cu apă și canalizare menajeră în sistem centralizat sau una sursă apă și una sursă canalizare pentru un grup minim de lotizare de cca 10 case de vacanță;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor cinci bucăți.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmui : 1.80 - 2.00 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- case de vacanță - POT = 30 % - pentru loturi de 250 mp; 25 % pentru loturi mai mari de 450 mp

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- case de vacanță - CUT = 0,6 - pentru loturi de 250 mp; 0,5 pentru loturi mai mari de 450 mp

| |
|--------------|
| Nr. Curent 9 |
|--------------|

GC - ZONA - GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona cuprinde :

ci - subzona cimitirelor

Având în vedere că pe termen imediat – mediu se va soluționa gestionarea deșeurilor menajere și a ecarisării teritoriale (colectarea animalelor moarte și incinerarea în stații specializate), nu se instituie o subzonă a platformei de deșeuri menajere provizorii și a puțului sec

Subzona cimitirelor:

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- cimitire – lucrări specifice subterane și supraterane în limita locului pentru fiecare mormânt, capele, clădiri administrative, clădiri cavou familiale ;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: nu este cazul.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela construibilă pentru capelă sau clădirea administrativă are dimensiuni minime de 12m x 15m;

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ORICARE DIN LIMITELE PARCELEI* și UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța față de oricare din limitele parcelei clădirii va fi de cel puțin 4 m; (se consideră că o clădire din Cimitie are parcela ei proprie)
- distanța față de limita cimitirului va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6 m ; pentru cavouri de tip familial parcela minimă este de 5,50 m x 5,00 m – dimensiunea cavourilor fiind de 2.50 x 3.00m; parcelele cavourilor vor fi amplasate grupat, cu recomandare pentru una din laturile cimitirului sau de-a lungul unei alei principale – pentru a evita impresia de haos din cadrul cimitirului;
- distanțele dintre cavouri supraterane vor fi de minimum 3 m;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (capele – clădiri administrative)

- minimum la 6,0 m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- aleile pietonale este necesar să aibă lățimea de minimum 1m;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- un nivel

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volum construit armonizat cu tipul de clădire aparținător cultului Cimitirului; în cazul mai multor culte, se va adopta un volum decent armonizat cu clădirile învecinate; toate fațadele clădirii vor avea tratare la același nivel de finisaj;

Prescripțiile de mai sus se vor integra în prescripțiile din paragraful de la paginile 13-14.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau din fântâni, un grup sanitar sau WC uscat, spațiu depozitare flori oțlitate, deșeuri;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi parțial transparente dublate de gard viu sau semiopace – tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimea cuprinsă între 1.50 și 1.80 m;

Prescripțiile de mai sus se vor integra în prescripțiile din paragraful de la paginile 13-14.

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

45 % - pentru morminte, restul fiind ocupate clădiri, alei, plantații;

Nr. curent 10

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde lucrările edilitare de alimenatre cu apă și canalizare menajeră..

ca – Subzona captărilor de apă din localitatea Ardușat (captarea existentă și suplimentarea propusă: puțuri forate de mare adâncime, stații de pompare); subzona cuprinde și suprafața de protecția conform normelor de protecție severă.

a - Subzona rezervor apă potabilă, stație tratare apă – după caz

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- plantare iarbă în zona de protecție, alee pietonală beton din drum public până la obiectiv, gard montanți metalic și plasă sârmă la limita zonei de protecție;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI și ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE:

- sunt interzise orice fel de alte lucrări decât cele prevăzute la art. 1;

ep - Subzona stație epurare mecanică și biologică.

Subzona cuprinde 3 stații de epurare cu treaptă mecanică și biologică amplasate la distanță reglementară de 300 m față de limita intravilanelor propuse ale celor trei localități: Ardușat, Colțirea, Arieșu de Câmp.

Nr. curent 11

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona C cuprinde întreaga rețea de circulație rutieră din intravilanul localității.

Căile rutiere existente sunt figurate în cadrul suportului topografic al planului.

Căile rutiere propuse au trasee estimative – figurarea acestora semnifică necesitatea realizării pe termen imediat, mediu și lung.

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

În zonele de siguranță ale drumului județean (1,5 m - 5 m de la limita exterioară a amprizei - conform Anexa 1 din OG 43 / 1997):

- semnalizare rutieră
- plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținere și exploatare drum , siguranță a circulației, protecția proprietăților din vecinătate
- zone de vizibilitate în curbe și intersecții
- lucrări de consolidări ale terenului drumului
- rețele subterane – cu respectarea normelor specifice și a avizului administratorului drumului

În zonele de protecție a drumului județean (20 m din ax) - conform Anexa 1 din OG 43 / 1997):

- Garduri și construcții – cu avizul administratorului drumului, la distanța de 12 m din ax (aceste distanțe sunt minime între garduri sau construcții situate de o parte și alta a drumului);
- În zona străzilor (în localități): lucrări aferente sistemului rutier pentru autovehicule și pietoni (inclusiv alei carosabile colectoare de-a lungul drumului național - pe ambele părți), rigole deschise sau carosabile / șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale, plantații de aliniament, platforme parcare / staționare / opiri precum și suprafețe de teren necesare amplasării anexelor acestora, podețe la intrarea în incinte, poduri ; lucrări de subtraversare;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zonele de siguranță ale drumului județean (1,5 m - 5 m de la limita exterioară a amprizei - conform Anexa 1 din OG 43 / 1997):

- supratraversare a unor rețele edilitare – cu condiția respectării gabaritelor pentru autospecialele de Pompieri și gabaritul autovehiculelor permise în trafic după tonaj;

În zonele de protecție ale drumului județean (20 m din ax - în total 40m) - conform Anexa 1 din OG 43 / 1997):

- realizarea de construcții de orice fel în afara distanței de 12 m din axul drumului (pe baza avizelor de la organele abilitate) cu condiția de a nu aduce prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului, prin:
 - 1.neasigurarea scurgerii apelor meteorice
 - 2.executarea de construcții, împrejmuiri, sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
 3. executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață
- amplasarea de construcții provizorii tip chioșcuri – numai în condițiile retragerii de la limita trotuarelor în așa fel încât să fie asigurate spații pietonale în plus față de trotuarul existent și care să preia pietonii care staționează în fața chioșcului (conform PUD).

În cazul amplasării unor obiective pentru care sunt prevăzute distanțe de protecție sanitare față de drumuri principale, se vor respecta aceste distanțe. În cazul aprobării prevederilor PUG de modernizare la 3 benzi, pista de bicicliști, trotuare pietoni, distanța de amplasare a clădirilor față de DJ va fi cea stipulată prin PUZ sau PUD care va cuprinde aceste propuneri de lărgire a DJ.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

În zonele de siguranță ale drumurilor (1,5 m - 5 m de la limita exterioară a amprizei - conform Anexa 1 din OG 43 / 1997):

- realizarea de culturi agricole sau forestiere

| |
|---------------|
| Nr. curent 12 |
|---------------|

TR - ZONA TERENURILOR CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri afectate de riscuri naturale : INUNDAȚII cauzate de ape curgătoare și EROZIUNI de maluri și văi torențiale; zona inundabilă a fost figurată pe baza topografiei terenului, a datelor extrase din Proiect elaborat de institute specializate precum și din date primite de la Primăria comunei – fără să existe la bază Harta de riscuri naturale.

RI – Subzona Terenuri inundabile

Subzona se compune din:

- terenurile inundabile dinspre Râul Someș și afluenți

SECȚIUNEA I. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

Până la data realizării lucrărilor de apărare propuse, se instituie interdicție definitivă de construire. O dată cu realizarea lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, se vor putea realiza lucrări de construcții și amenajări – pe baza funcțiunilor dominante prezentate în PUG.

Se admite realizarea de platforme meteorologice.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- lucrări de poduri, punți pietonale, drumuri sau pietonale de traversare a cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, de prevenire a deteriorării calității apelor, cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și a autorităților de gospodărire a apelor; în jurul unei platforme meteorologice se instituie zonă de protecție severă a căror lățime este de 30 m;
- amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m a stațiilor meteo, a unor construcții mai înalte decât o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau telecomunicații, de obiective poluante, de plantarea de perdele forestiere – fără acordul de mediu al autorității competent, conform Legii apelor;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- executarea oricăror construcții și instalații supraterane în zona de protecție severă de 30 m din jurul stațiilor meteorologice;
- orice fel de construcții în zonele de protecție severă a captărilor de apă;
- orice construcție realizată înainte de aplicarea măsurilor de eliminare a riscului de inundație;

Subzona RE - Terenuri afectate de eroziuni

SECȚIUNEA I. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrări de construcții pentru stabilitate și consolidare în vederea eliminării efectelor eroziunii;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- sunt interzise orice fel de alte lucrări decât cele prevăzute la art. 1;

| |
|---------------|
| Nr. curent 13 |
|---------------|

TA - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din ALBIA MINORĂ a văilor principale și a afluenților acestora. Albia minoră este ocupată permanent sau temporar de apă și asigură curgerea nestingherită din mal în mal a apei la niveluri obișnuite. Constituie zona resurselor de apă de suprafață. Este reprezentată pe plan cu culoarea "albastru".

SECȚIUNEA I. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru combaterea acțiunilor distructive a apelor: recalibrare albie, consolidare și protejare mal cu ziduri de sprijin, praguri de fund ș.a.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- sunt interzise orice fel de alte lucrări decât cele prevăzute la art. 1;

B. ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agrozootehnice, magistrale gaz metan, lucrări de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact avizate de organele specializate în protecția mediului.

Pentru aceste construcții, prin OMS nr. 536 / 97 sunt prevăzute distanțele minime la care este necesar a fi amplasate față de localități.

CAP. V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

| | | |
|---------------|---|--|
| <i>Planșe</i> | <i>Unități teritoriale de referință</i> | <i>Ardusat, Colțirea, Arieșu de Câmp</i> |
|---------------|---|--|

Șef proiect
Arh. Ștrebeli Lavinia