

„PNRR: Fonduri pentru România modernă și reformată!”

PLAN URBANISTIC GENERAL

AL COMUNEI CAMĂR, JUDEȚUL SĂLAJ

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

A. FIȘA PROIECTULUI

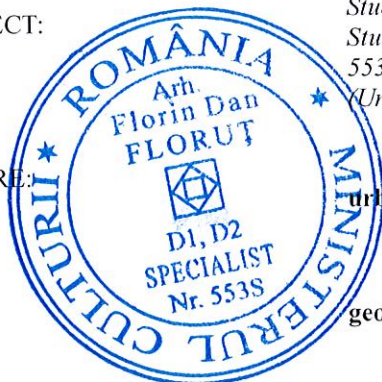
DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) AL COMUNEI CAMĂR, JUDEȚUL SĂLAJ
NUMĂRUL VOLUMULUI	II
DENUMIREA VOLUMULUI	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
DENUMIREA BENEFICIARULUI	COMUNA CAMĂR, JUDEȚUL SĂLAJ
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	CONTRACT NR. 1125/2023 PROIECT NR. 017-2023
DATA PREDĂRII	2026

B. LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

COORDONATOR PROIECT:

ECHIPĂ DE ELABORARE:



arh. urb. Dan Florin FLORUT

expert atestat R.U.R. – litera D, D3- P.U.G. și R.L.U., G5-
Studii de istorie urbană, G6-Amenajare peisagistică, G9-urbanist
Studii de mobilitate, expert atestat M.C.C. Nr.
553S/24.03.2016 domeniile D1 (Restaurare arhitectură), D2
(Urbanism istoric)

urb. peis. Anca-Patricia COSTAN

geogr. Elena-Ramona VLADU

ing. Cristian CĂIȚĂ - Atestat R.U.R - Simbol C1 -
Echipare edilitară

ing. Ioan COMAN

ing. Andrei MOLDOVAN

dr. ing. Călin-Ioan ȘERBU - Atestat R.U.R- Simbol G7-
Căi de comunicație și transporturi; G9-Studii de mobilitate

ing. Gheorghe BOROS



C. CUPRINS

A.	FIȘA PROIECTULUI.....	2
B.	LISTA SEMNĂTURILOR.....	3
C.	CUPRINS	4
D.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	6
	CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE.....	6
	Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	6
	Articolul 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism	6
	Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism	8
	Articolul 4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului	8
	Articolul 5. Situații în care se pot admite derogări de la regulament.....	9
	CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	10
	II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	10
	Articolul 6. Prevederi generale	10
	Articolul 7. Terenuri agricole din extravilan.....	10
	Articolul 8. Terenuri agricole din intravilan	11
	Articolul 9. Suprafețe împădurite.....	11
	Articolul 10. Resursele subsolului	11
	Articolul 11. Resurse de apă și platforme meteorologice	12
	Articolul 12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	12
	Articolul 13. Zone construite protejate.....	13
	II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	19
	Articolul 14. Expunerea la riscuri naturale	19
	Articolul 15. Expunerea la riscuri tehnologice.....	20
	Articolul 16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice și pentru sănătate	20
	Articolul 17. Asigurarea echipării edilitare.....	20
	Articolul 18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	22
	Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de Utilizare a Terenului.....	23
	Articolul 20. Lucrări de utilitate publică	24
	CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	25
	III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	25
	Articolul 21. Orientarea față de punctele cardinale.....	25
	Articolul 22. Amplasarea față de drumuri publice	25
	Articolul 23. Amplasarea față de căi ferate.....	26
	Articolul 24. Amplasarea față de aliniament.....	26
	Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei	26
	III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	27
	Articolul 26. Accese carosabile.....	27
	Articolul 27. Accese pietonale și piste pentru bicicliști	29
	III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	29
	Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.....	29
	Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare	29
	Articolul 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	30
	III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	30
	Articolul 31. Parcelarea.....	30
	Articolul 32. Înălțimea construcțiilor	32
	Articolul 33. Aspectul exterior al construcțiilor.....	32
	III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	32
	Articolul 34. Parcaje.....	32
	Articolul 35. Spații verzi și plantate	32
	Articolul 36. Împrejurimi	33
	CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	34

Articolul 37. Intrarea în vigoare.....	34
Articolul 38. Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	34
CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	35
Articolul 39. Diviziunea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință, zone și subzone funcționale.....	35
EXTRAVILAN – Ocuparea terenurilor din extravilan	38
INTRAVILAN – Zone și subzone funcționale	41
L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	43
Lir – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare	43
Lir-P – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare, cu valori ale patrimoniului construit.....	50
IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	58
ISP – Instituții și dotări de interes public.....	58
ISP-P – Instituții și dotări de interes public din zone cu valori ale patrimoniului construit	65
CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII.....	73
CS – Comerț și servicii.....	73
CS-P – Comerț și servicii din zone cu valori ale patrimoniului construit.....	80
ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE.....	87
ID – Unități industriale și de depozitare	87
A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE.....	92
A – Unități agrozootehnice	92
V – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT.....	98
Vp – Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic	98
Va – Spații verzi publice cu acces nelimitat.....	101
Vs – Zonă verde sport, agrement	106
GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE.....	111
GCc-P – Gospodării comunale, cimitire din zone cu valori ale patrimoniului construit.....	111
TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ.....	115
TE – Construcții și echipamente tehnico-edilitare	115
CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	119
CCr – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	119
TAp – Terenuri aflate permanent sub ape.....	122
DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	123

D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Camăr însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 (actualizată și completată).
- (1.2) Prevederile Regulamentului Local de Urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință (UTR), zonă și subzonă a acesteia.
- (1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în comuna Camăr, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- (1.4) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al comunei Camăr este valabil pentru perioada stabilită prin hotărârea de aprobarea a Consiliului Local al comunei, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (actualizată și completată).
- (1.5) Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.
- (1.6) Prevederile PUG și cele ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU) pot fi detaliate sau completate prin Planuri Urbanistice Zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente.
- (1.7) În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării PUG introduc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Modificările și detalierile aduse de documentațiile de urbanism vor fi avizate, premergător aprobării sub sancțiunea nulității, de către structura de specialitate de la nivelul județului.

Articolul 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- (2.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative și regulamente în vigoare:
 - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/1991;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221/1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea apelor nr. 107/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a – Apa;
 - Ordin nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul nr. 13/N/10.03.1999;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare (cu modificările și completările ulterioare);
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare);
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I – Rețele de transport;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Legea nr. 46/2008 - Codul Silvic;
- Codul Civil din 2009 (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG nr. 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- Ordinul nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordonanța de urgență 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Ordinul nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Viceprim-ministrului, Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, nr. 233/2016.

- (2.2) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este întocmit în concordanță cu următoarele surse documentare:
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național;
 - Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Sălaj;
 - Lista Monumentelor Istorice 2015, întocmită de Ministerului Culturii, Institutul Național al Monumentelor Istorice cu actualizări 2016-2024;
 - Repertoriul Arheologic Național;
 - Studiile de fundamentare elaborate în cadrul PUG în conformitate cu Anexa nr. 2 la Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

- (3.1) Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri aflate în intravilanul și extravilanul propus prin prezenta documentație de urbanism aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a comunei Camăr.
- (3.2) Fac excepție de la prevederile alin. (3.1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3.3) Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.
- (3.4) Autorizația de construire se va emite doar cu condiția respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.
- (3.5) Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (3.6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General dacă în regulamentul aferent unității teritoriale corespunzătoare nu se solicită elaborarea obligatorie a unei documentații de urbanism.
- (3.7) Fac excepție de la prevederile alin. (3.6) acele zone unde administrația publică locală sau județeană solicită, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism.
- (3.8) Intervențiile asupra zonelor de protecție a monumentelor istorice, zonelor de protecție a siturilor arheologice, zonelor construite protejate, evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (3.9) Intravilanul comunei Camăr este constituit din 2 localități, respectiv Camăr și Pădureni, cu 18 trupuri aferente acestora. Limitele de intravilan sunt figurate în planșele "Reglementări urbanistice propuse și UTR" aferente PUG.
- (3.10) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele "Reglementări urbanistice propuse și UTR", din cadrul PUG, va fi marcat pe teren prin borne ce vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale și pe limitele cadastrale ale parcelelor, conform Normei tehnice pentru introducerea cadastrului general din 01.10.2001 / Ordinul nr. 534/2001.
- (3.11) În cazul în care se constată diferențe între partea scrisă și partea desenată a documentației va prevala partea scrisă, partea desenată fiind doar suportul pentru identificarea și poziționarea în UTR.

Articolul 4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului

- (4.1) Consiliul Local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.
- (4.2) Consiliul Local aprobă și asigură realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților din cadrul unității teritoriale - administrative, având la bază PUG.
- (4.3) Consiliul Local cooperează cu Consiliul Județean și este sprijinit de acesta în activitatea de urbanism și de

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

amenajare a teritoriului.

- (4.4) Realizarea obiectivelor de interes public se face prin întocmirea, cu sprijinul specialiștilor, a documentațiilor de urbanism prevăzute prin prezentul PUG și a studiilor de fezabilitate prioritare, împreună cu managementul surselor de finanțare.
- (4.5) Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcții aflate în proprietatea publică și privată a comunei și controlează gestionarea terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale comunei și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Articolul 5. Situații în care se pot admite derogări de la regulament

- (5.1) Se pot emite autorizații de construire direct în baza prevederilor PUG și ale prezentului RLU, fără elaborarea unui PUZ, pentru terenurile și funcțiunile urbanistice reglementate clar prin documentația de urbanism, în condițiile respectării:
 - o încadrării terenului în zona funcțională stabilită prin PUG;
 - o respectării indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, înălțime maximă admisă etc.);
 - o asigurării condițiilor de echipare tehnico-edilitară, acces și servituți conform reglementărilor locale;
 - o respectării prevederilor legale privind protecțiile speciale (de mediu, monumente istorice, riscuri naturale etc.).
- (5.2) Se admit modificări ale prezentului regulament (RLU) formulate într-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ce a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, cu excepția prevederilor din RLU indicate explicit ca fiind intangibile prin PUZ, în baza Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată și completată).
- (5.3) Modificările prin PUZ ce întăresc RLU (au reguli mai stricte decât RLU) nu se consideră derogări.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Nota introductivă: Prezentul capitol reunește și adaptează reguli generale privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor, stabilite prin legislația națională și normele tehnice în vigoare. Aceste prevederi au fost sintetizate dintr-o serie de acte normative cu aplicabilitate în domeniul urbanismului, construcțiilor, protecției mediului și sănătății publice, dintre care menționăm, cu titlu orientativ:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă;
- Legea protecției mediului nr. 195/2005, republicată;
- precum și alte reglementări sectoriale aplicabile (transporturi, infrastructură tehnico-edilitară, riscuri naturale, patrimoniu construit, etc.).

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Articolul 6. Prevederi generale

- (6.1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc și reglementează zonele aferente utilităților publice, zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție conform legislației în vigoare, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară sau definitivă de construire.
- (6.2) Pentru zonele menționate la aliniatul anterior și pentru zonele împădurite, zonele verzi de agrement, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice elaborate ulterior, precum și a legislației în vigoare specifice.

Articolul 7. Terenuri agricole din extravilan

- (7.1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin prezentul regulament, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism.
- (7.2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (7.3) Categoriile de construcții care pot fi amplasate în extravilan: anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), căi de comunicație și transport, rețele edilitare de transport, lucrări de gospodărire a apelor, realizarea unor surse de apă, construcții care nu pot fi amplasate în intravilan datorită riscului de poluare și altele asemenea.
- (7.4) Pentru obiectivele care impun o zonă de protecție sanitară, aceasta se instituie conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare), sau conform studiului de impact asupra sănătății populației. Obiectivele pentru care se instituie obligativitatea elaborării de studii de impact sunt definite conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare).
- (7.5) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităților se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și având în vedere interesul public, pe baza elaborării unei documentații de urbanism aprobate conform legii.
- (7.6) În cazul terenurilor situate în vecinătatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare sau a zonelor aferente acestora,

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

autorizarea construcțiilor și amenajărilor se va realiza cu respectarea legislației specifice și a avizelor/acordurilor emise de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare. Se interzice afectarea, degradarea, obturarea sau împiedicarea exploatării, întreținerii și reparării infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Articolul 8. Terenuri agricole din intravilan

- (8.1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul localităților comunei. Terenul intravilan stabilit conform Planului Urbanistic General nu necesită scoatere din circuitul agricol.
- (8.2) Pentru noile terenuri ce se vor introduce în intravilan ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament, se vor elabora, aviza și aproba Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) care vor detalia prevederile prezentului regulament. Introducerea de terenuri agricole în intravilan se poate face numai în cazuri temeinic fundamentate, în considerarea interesului public, și numai pe baza unor PUZ-uri aprobate. Aprobarea acestor PUZ-uri este condiționată de posibilitatea asigurării infrastructurii tehnico-edilitare, de asigurarea accesului la rețelele edilitare, precum și, atunci când este cazul, de rezervarea terenurilor necesare obiectivelor de utilitate publică. Pentru schimbarea categoriei de folosință a terenurilor agricole, este obligatorie obținerea avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, conform legislației în vigoare.
- (8.3) 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.
- (8.4) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan prin prezentul PUG, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.
- (8.5) Terenurile vor fi ocupate rațional cu respectarea următoarelor obiective:
 - Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (8.6) În cazul terenurilor agricole introduse în intravilan prin prezenta documentație, precum și al terenurilor agricole limitrofe acestora, se interzice degradarea terenurilor și culturilor prin depozitarea de materiale, deșeuri, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere sau alte asemenea. Se interzice ocuparea neautorizată a terenurilor agricole limitrofe, inclusiv a șanțurilor și rigolelor aferente, cu excepția lucrărilor autorizate potrivit legii.

Articolul 9. Suprafețe împădurite

- (9.1) Toate terenurile cu destinație forestieră aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a comunei Camăr sunt amplasate în zona de extravilan.
- (9.2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră amplasate în extravilan este interzisă. În mod excepțional, cu avizul administrației publice de specialitate, se pot autoriza construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, sau alte categorii de obiective permise de Codul Silvic și de legislația specifică în vigoare. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (9.3) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara FFN (Fond Forestier Național), cu excepția obiectivelor de interes național, județean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.
- (9.4) Construcțiile și amenajările destinate turismului și agrementului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, iar pentru acestea intravilanul va fi stabilit printr-un Plan Urbanistic Zonal avizat de către Ministerul Apelor și Pădurilor, Ministerul Mediului, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministerul Sănătății și Ministerul Turismului.
- (9.5) Conform Codului Silvic, este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.

Articolul 10. Resursele subsolului

- (10.1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

- (10.2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (10.3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităților, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Articolul 11. Resurse de apă și platforme meteorologice

- (11.1) 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.
- (11.2) Autorizarea lucrărilor prevăzute la aliniatul precedent este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării 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.
- (11.3) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996 – *Anexa nr. 2-Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice*, respectiv:

- a) Lățimea zonei de protecție în lungul **cursurilor de apă**:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

- b) Lățimea zonei de protecție în jurul **lacurilor naturale**:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5 a Legii 107/1996.

- c) Lățimea zonei de protecție în jurul **lacurilor de acumulare**:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

- d) Lățimea zonei de protecție **de-a lungul digurilor**:

- 4 m spre interiorul incintei.

- e) Lățimea zonei de protecție **de-a lungul canalelor de derivație de debite**:

- 3 m.

- (11.4) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.

- (11.5) Prin Planul Urbanistic General se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile cursurilor de apă, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție.

- (11.6) Amplasarea depozitelor organizate de deșeuri menajere sau industriale se va realiza cu respectarea distanței minime de 300 m față de cursurile de apă, precum și a celorlalte condiții stabilite prin legislația specifică și prin avizele de gospodărire a apelor.

Articolul 12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (12.1) Se interzice emiterea autorizațiilor de construire pentru executarea construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului.
- (12.2) În aceste zone este interzisă autorizarea construcțiilor cu funcțiuni industriale și risc de poluare.
- (12.3) Pe teritoriul administrativ al comunei Camăr nu există, la data întocmirii prezentului regulament, arii naturale protejate Natura 2000.
- (12.4) Se va păstra și proteja caracterul peisagistic istoric constituit al zonelor de extravilan identificate ca Zone Istorice de Referință valoroase, și anume: **ZIR.I.a. Podgorii, ZIR.III.a. Pădurea Mică și ZIR.III.b. Pășunea Mare**,

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

ca zone de peisaj cultural valoroase, marcate pe planșele de reglementări urbanistice. Terenurile extravilane aferente acestora vor fi amenajate, utilizate și, după caz, construite exclusiv pentru funcțiuni agricole, silvice sau agroturistice, pe baza unor studii de peisagistică elaborate cu asistența unui specialist atestat de Ministerul Culturii, cu respectarea perspectivelor valoroase identificate în studiile istorice.

Articolul 13. Zone construite protejate**A. Evidența patrimoniului cultural imobil – monumente istorice și situri arheologice**

(13.1) Monumentele istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015 de pe teritoriul comunei Camăr, la data întocmirii prezentului regulament, sunt:

Nr. crt. LMI	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
70	SJ-I-s-B-04866	Așezare	sat Camăr, com. Camăr	Csonkás", la 700 - 800 m SE de sat	Neolitic
379	SJ-II-m-A-05030	Biserica de lemn „Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil”	sat Camăr, com. Camăr	611	înc. sec. XVIII

(13.2) Siturile arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015 și în Repertoriul Arheologic Național (RAN) sunt:

Nr. crt.	Cod RAN	Cod LMI	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Cronologie
1	140459.01	SJ-I-s-B-04866	Așezarea neolitică de la Camăr - Csonkás	locuire	așezare	Camăr, comuna Camăr	Neolitic
2	140459.02	SJ-II-m-A-05030	Biserica de lemn „Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil”	structură de cult	edificiu religios	Camăr, comuna Camăr	Epoca modernă / sec. XVIII

(13.3) Siturile arheologice neclasate sunt:

Nr. crt.	Cod RAN	Cod LMI	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Cronologie
1	-	-	Așezarea de epocă romană și ev mediu timpuriu de la Camăr - Dealul Lung	locuire	așezare deschisă	Camăr, comuna Camăr	Epoca romană și ev mediu timpuriu
2	-	-	Așezarea Latene de la Camăr - Alsonylas	locuire	așezare deschisă	Camăr, comuna Camăr	Latene

(13.4) Obiective de patrimoniu propuse pentru clasare în Lista Monumentelor istorice:

Pe baza studiului de fundamentare istoric se propune clasarea a două imobile, **Biserica reformată și cripta Secession din cimitirul din Camăr.**

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**B. Protejarea patrimoniului cultural imobil.****Monumente istorice și zone de protecție ale acestora:**

- (13.5) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.
- (13.6) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.
- (13.7) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre de consiliu județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.
- (13.8) 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 de lege.
- (13.9) Conform Legii 422/2001, intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. În sensul legii 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
- Toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - Amplasarea definitivă, sau temporară, de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - Strămutarea monumentelor istorice.
 - Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție.
- (13.10) Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și/sau după caz, Ministerul Culturii.
- (13.11) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.
- (13.12) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (13.13) În sensul Legii 378/2001 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, **cercetările arheologice preventive** sunt întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, precum și cele care sunt determinate de lucrările de **restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice**, desfășurate potrivit legislației în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice.
- (13.14) În sensul Legii 378/2001 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, **cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare** – supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.

Situri arheologice și zone de protecție ale acestora:

- (13.15) Siturile arheologice care sunt monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicată în 2015, se află sub incidența Legii 422/2001 fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.
- (13.16) Intervențiile asupra monumentelor istorice (siturilor arheologice) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (13.17) În zonele de protecție ale siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național sau neclasate autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea OG 43/2000 și se va asigura supravegherea arheologică și descărcarea de sarcină arheologică.
- (13.18) În sensul Legii 422/2001 – intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
- Toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice
 - Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice
 - Amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice
 - Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice
 - Amenajare de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- (13.19) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (13.20) Pentru imobilele de patrimoniu arheologic identificate înscrise în Repertoriul Arheologic Național, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.
- (13.21) Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați de către Ministerul Culturii, că sunt necesare în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematizare.
- (13.22) Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare - defrișări, exploatare ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatare miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua niciun fel de construcții sub - sau supraterrane fără o cercetare arheologică prealabilă.
- (13.23) Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI, se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus.
- (13.24) Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor de teren pe care au fost identificate situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile se poate face doar cu avizul de specialitate al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare.
- (13.25) Având în vedere tipul de situri reperate și zonele de amplasare există anumite presiuni care vor duce la necesitatea avizării lucrărilor și în special presiuni de dezvoltare:
- Clădiri și dezvoltări
 - Infrastructură de transport – Drumuri
 - Infrastructura de utilități sau servicii
 - Utilizarea/modificarea resurselor biologice (împăduriri, plantații arboricole)
 - Extracția resurselor fizice (cariere)
- (13.26) Având în vedere faptul că în cercetarea realizată în anul 2019 au fost identificate 2 situri noi – *Camăr – Alsonylas* și *Camăr – Dealu Lung*, acestea vor fi incluse în Repertoriul Arheologic Național, includerea însemnând și protejarea acestora contra vandalismului și detecției ilegale.

C. Elemente de gestiune și reglementare care decurg din studiu istoric:

- (13.27) Zona Construită Protejată cuprinde monumentul istoric (parcele delimitate topografic și construcția aferentă), precum și zona sa de protecție.
- (13.28) Pe teritoriul zonelor de protecție a monumentelor istorice, respectiv al imobilelor asupra cărora factorii naturali sau antropici pot produce efecte negative (distrugerea construcțiilor de patrimoniu, degradarea peisajului sau alterarea perspectivelor vizuale către/ de la monument), nu se vor emite autorizații de construire pentru următoarele categorii de construcții sau lucrări:
- construcții sau lucrări care, prin amplasament, pot compromite conservarea sau valorificarea unui sit sau vestigiu arheologic; în cazul terenurilor susceptibile de a conține valori arheologice, autorizațiile de construire pot fi emise doar după realizarea cercetării arheologice preventive, dacă aceasta este impusă prin documentațiile de specialitate. Emiterea unui certificat de descărcare arheologică poate fi solicitată, dacă rezultatele cercetării justifică acest demers.;
 - construcții sau lucrări care, prin localizare, volumetrie, arhitectură ori aspect exterior, pot afecta percepția vizuală asupra monumentelor istorice, ansamblurilor protejate, peisajului natural sau cultural; emiterea autorizației de construire pentru astfel de intervenții poate fi condiționată de elaborarea unui studiu de co-vizibilitate, întocmit de specialiști atestați, care să demonstreze integrarea adecvată a construcției în contextul existent;
- (13.29) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilărită, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția Beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).
- (13.30) Zona de protecție a monumentelor istorice reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT comuna Camăr, terenul fiind format din parcelele cadastrale situate în jurul monumentului istoric,

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

delimitate prin Studiul istoric aferent PUG, urmând a se menține elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice) dar și clădiri cu valoare ambientală reprezentative ale cadrului construit/contextului urban și elemente reprezentative ale cadrului natural.

D. Clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită și măsuri impuse:

- (13.31) Conform studiului istoric, s-a efectuat inventarul imobilelor cu valoare patrimonială relevante pentru peisajul rural tradițional. Acestea au fost clasificate prin următoarele categorii valorice:
- Categoria 1 - Monumente clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015
 - Categoria 2 - Clădire/ansamblu/sit propuse spre clasare
 - Categoria 3 - Clădire/ansamblu/sit reprezentativ cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, propusă pentru protecție locală pe baza Legii nr.50/1991
 - Categoria 4/4' - Clădire/ansamblu/sit cu valoare arhitectural-urbanistică sau istorică relevantă în context cu valoare arhitectural-istorică sau ambientală relevantă
 - Categoria 5 – Clădire/ansamblu/sit cu valoare ambientală
- (13.32) Inventarul imobilelor cu valoare patrimonială relevantă pentru peisajul rural tradițional, identificat pentru categoria 3, 4/4' și 5 se regăsește în **Anexa nr. 3** la prezentul regulament.

Măsuri impuse pentru clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită:

- (13.33) Categoria 1 - Monumente clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice(LMI), anul 2015:
- Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare și conform prezentului regulament – Articol 23 alin. (1) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
- (13.34) Categoria 2 - Clădire/ansamblu/sit propuse spre clasare:
- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
 - nu se permite desființarea, parțială sau totală, a clădirilor propuse pentru clasare
 - acestor clădiri li se vor aplica regulile de intervenție referitoare la monumentele istorice clasate
 - intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii istorice, de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
 - nu se permit modificări ale compartimentării originale și elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazit;
 - autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Sălaj
- (13.35) Categoria 3 - Clădire/ansamblu/sit reprezentativ cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, propusă pentru protecție locală pe baza Legii nr.50/1991
- pentru această categorie se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;
 - intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii istorice (pe baza unor documente, ca poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă etc.); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
 - sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
 - este permisă extinderea pe orizontală a acestor clădiri, cu condiția neafectării / neacoperirii elementelor istorice valoroase (atice, balcoane, goluri cu chenare, tâmplării, decorații parietale, elemente tectonice, etc.) și doar în cazul în care imaginea și caracterul configurației volumetrice istorice permite acest lucru, fără ca unicitatea și particularitatea caracterului clădirii
 - să fie știrbită
 - volumetria corpurilor de extindere se va relaționa în mod armonios, neagresiv la volumul clădirii existente, fără să o concureze prin gabarit; nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- toate intervențiile se vor face pe baza unor proiecte elaborate cu îndrumarea unor specialiști atestați MC și pe baza avizului DJC Sălaj

(13.36) Prevederi pentru toate categoriile de clădiri de la punctele (1), (2), (3):

- nu este admisă parazitarea acestor clădiri cu anexe inadecvate (cele existente se vor demola), copertine, carcase, conducte sau cutii tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități pe fațade;
- mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care amenajarea podului poate fi efectuată fără intervenții semnificative asupra structurii șarpantei istorice, fără modificarea volumetriei acoperișului și doar în cazul în care soluția de luminare a spațiilor mansardate nu implică alterarea imaginii de ansamblu a fațadelor relevante, nu contravine plasticii arhitecturale; în cazul îndeplinirii condițiilor de mansardare se vor utiliza ferestre în planul acoperișului așezate în axul gurilor fațadei sau în cazuri specifice benzi vitrate. Se va recurge la luminarea mansardei dinspre stradă doar în cazul în care nu există altă alternativă. Nu se permite demontarea sau modificarea șarpantelor mai vechi de anii 1880.

(13.37) Categoria 4/4' - Clădire/ansamblu/sit cu valoare arhitectural-urbanistică sau istorică relevantă în context cu valoare arhitectural-istorică sau ambientală relevantă

- pentru această categorie nu se permite desființarea integrală și/sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, dar se permite desființarea parțială, extinderea sau reamenajarea interioară, după caz, pe baza studiului istoric elaborat de specialiști atestați;
- se recomandă reabilitarea tuturor elementelor, corpurilor de clădire cu valoare arhitectural istorică, cu refacerea / restaurarea componentelor istorice;
- extinderile corpurilor de clădire cu valoare arhitectural-istorică se vor realiza pe terenurile din spate, respectiv prin supraetajare cu respectarea indicatorilor urbanistici și a tipologiilor specifice (mod de ocupare a terenului), păstrarea structurii spațial-funcționale a parcelei, compoziția volumetrică și păstrarea elementelor arhitecturale caracteristice;
- nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei;
- cutiile tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități se vor monta mascat, în nișe, ambrazuri sau ganguri, fără să afecteze/acopere elemente arhitecturale decorative sau de ritmare.

(13.38) Categoria 5 – Clădire/ansamblu/sit cu valoare arhitectural-urbanistică sau ambientală redusă în context:

- pentru această categorie se permite desființarea parțială sau integrală, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a tipologiilor specifice (mod de ocupare a terenului), păstrarea structurii spațial-funcționale a parcelei, compoziția volumetrică;
- sunt permise lucrări de reabilitare, restaurare, reparații, refuncționalizări și recompartimentări, lucrări de extindere, supraetajare sau de construire corpuri noi cu respectarea indicatorilor urbanistici și a tipologiilor specifice (mod de ocupare a terenului), păstrarea structurii spațial-funcționale a parcelei, compoziția volumetrică;
- volumetria corpurilor de extindere se va relaționa în mod armonios, neagresiv la volumul clădirii existente, dar și în ansamblul frontului de stradă, sau de segment de stradă, fără să le concureze prin gabarit; nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct;
- cutiile tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități se vor monta mascat, în nișe, ambrazuri sau ganguri, fără să afecteze/acopere elemente arhitecturale decorative sau de ritmare.

E. Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona etnografică Sălaj, elaborat de Ordinul Arhitecților din România:**(13.39) Comuna Camăr se încadrează în zona etnografică Sălaj și va respecta principiile și trăsăturile specifice ale arhitecturii tradiționale locale conform Ghidului de arhitectură, după cum urmează:**

- **Materialele de bază** sunt locale și modeste, dictate de resursele reduse de lemn de brad și piatră. Pereți tradiționali: nuiiele împletite cu lut, pământ bătut, văioage zidite și lipite, pe socluri simple din piatră sau șisturi cristaline. **Lemnul** rămâne utilizat la șarpante, prispe, tâmplărie, porți și anexe gospodărești; apare frecvent la biserici și clopotnițe, unde tradiția prelucrării lemnului s-a păstrat. Suprafețele exterioare sunt tencuite simplu, văruiate sau finisate fără decorații, cromatica fiind sobră.
- **Acoperișul în patru ape**, cu pante între 40°–50°, învelit cu țiglă ceramică trasă; șindrila apare rar, la biserici de

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

lemn. În zonele de vest ale județului Sălaj (Camăr, Carastelec, Ip etc.) apar acoperișuri în două ape, cu fronton din scânduri orientat spre stradă. Streașinile sunt largi, protejând pereții din pământ, iar jgheburile și burlanele lipsesc la casele tradiționale. În perioada interbelică s-a folosit țigla solzi, iar după 1960 țigla trasă.

- **Frontoanele** sunt elemente identitare la acoperișurile în două ape, realizate din scânduri dispuse decorativ, nuiele împletite sau zidărie. Motive decorative tradiționale: solare radiale sau motive geometrice. Frontoanele au pazii decorative și sunt protejate de streșini scurte.
- **Casele sunt înguste, alungite pe direcția longitudinală**, adaptate rezistenței pereților din pământ. Organizarea gospodăriei urmează tipologia tradițională: casa la stradă, poarta și gardul definind frontul, anexe și șuri în profunzime. În Camăr predomină tipologia (1), modestă și relativ nouă, cu influențe stilistice eclectice, Secession și modernism interbelic. Gospodăriile nu pun accent pe decorație, arhitectura fiind funcțională și sobră.
- **Volumetria este simplă**, proporționată la scara umană, fără excese compoziționale. Regimul de înălțime: parter sau parter cu demisol; ocazional parter cu mansardă. **Acoperișul** are o înălțime comparabilă cu cea a pereților, marcând silueta localităților. Compoziția arhitecturală respectă registrele tradiționale: soclul, prispa, streașina și coama.
- **Paleta cromatică** este sobră și discretă: tonuri naturale de pământ, griuri, alb, verde închis, brunuri. Sunt interzise culorile stridente.
- **Miezul istoric** al comunelor include clădiri cu valoare memorială sau ambientală și spații urbane (piețe, străzi, curți interioare). Peisajul cultural este definit prin străzi sinuoase, dezvoltare organică, proporții armonioase, integrare în fundalul natural. Turlele bisericilor constituie accente verticale importante.
- **Obiective:**
 - menținerea identității locale prin conservarea și perpetuarea tradiției arhitecturale moștenite;
 - transmiterea tradiției generațiilor viitoare și valorificarea acesteia prin turism cultural și educație;
 - evitarea dispariției definitive a clădirilor cu arhitectură vernaculară;
 - conservarea și reabilitarea vechilor construcții prin refuncționalizări compatibile;
 - integrarea construcțiilor noi în spiritul localității, prin respectarea proporțiilor, materialelor și cromaticii tradiționale.

F. Zone istorice de referință - ZIR

(13.40) Pe baza studiului de fundamentare istoric sunt propuse următoarele zone istorice de referință (ZIR):

ZIR I. Dealul Silvaniei

ZIR I.a. Podgorii

ZIR I.b. Pădureni

ZIR II. Vatra satului Camăr

ZIR II.1. Structura localității din secolul al XVIII-lea

ZIR II.2. Structura localității din secolul al XIX-lea

ZIR II.3. Structura localității de la începutul secolului al XX-lea

ZIR II.4. Structura localității din perioada interbelică

ZIR II.5. Structura localității din perioada postbelică

ZIR II.6. Structura localității după 1989

ZIR III. Depresiunea principală a văii Camărului

ZIR III.a. Pădurea „Mică”

ZIR III.b. Pășunea „Mare”

G. Prevederi impuse prin studiu istoric privind zone de extravilan (ZIR I a, ZIR III a, ZIR III b)

(13.41) Se va păstra și proteja caracterul peisagistic istoric constituit al zonelor de extravilan prezentate anterior, ca și Zone Istoric de Referință valoroase, și anume **ZIR.I.a. Podgorii, ZIR.III.a. Pădurea Mică și respectiv ZIR.III.b. Pășunea Mare**, ca zone de peisaj cultural valoroase, astfel terenurile extravilan aferente acestora vor fi amenajate/utilizate/construite ca și terenuri agricole/ silvicultură/agroturistice pe baza unor studii de peisagistică, elaborate cu asistența unui specialist atestat MCC la urbanism istoric și cu protecția perspectivelor valoroase identificate.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**H. Reglementari specifice propuse pentru toate zonele funcționale – UTR cu titlu de zonă construită protejată:**

- Lir-P
- ISP-P
- CS-P
- GCc-P

Prevederi generale, condiționări primare:

- (13.42) Autorizarea lucrărilor de construcții se va face numai cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- (13.43) **Ajustarea limitelor ZCP stabilite prin PUG este permisă exclusiv prin PUZCP aprobat conform legislației în vigoare.**
- (13.44) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se realizează pe baza PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (13.45) Spațiile publice istoric constituite (târgul din zona centrală, malul cursului de apă, strada principală și ulițele secundare, curțile instituțiilor publice, cimitir etc.) se reamenajează prin proiecte de specialitate de arhitectură și peisagistică, întocmite pe baza studiului istoric elaborat de specialist atestat MCC.
- (13.46) În toate subzonele construite protejate sunt permise categoriile de lucrări prevăzute de legislația în vigoare și de prezentul regulament.

Parcelar, structura spațial-funcțională, utilizarea funcțională:

- (13.47) Parcelarul istoric constituit se conservă și se protejează; revenirea la acesta este obligatorie acolo unde situația actuală o permite.
- (13.48) Structura spațial-funcțională tradițională a parcelei se protejează: zona de intrare (grădina cu flori), curtea gospodărească (față și spate), grădina de zarzavaturi, livada și suprafața cultivată.
- (13.49) În ZCP sunt interzise funcțiunile incompatibile cu cea rezidențială, cu excepția serviciilor și instituțiilor publice sau cu caracter public.

Condiții de amplasare

- (13.50) Modulile de ocupare a parcelei respectă tipologiile locale tradiționale (casă tip „pieptene” perpendiculară pe stradă, casă paralelă pe stradă etc.).
- (13.51) Distanțele față de aliniament, limitele laterale și posterioare, precum și raportul spații construite-neconstruite se conservă conform structurii spațial-funcționale tradiționale.

Aspect arhitectural și materiale de construcții

- (13.52) Limbajul formal-stilistic al arhitecturii vernaculare locale se respectă și se reinterpretează prin volume, compoziție, raport plin-gol, acoperiș etc.
- (13.53) Se folosesc materiale tradiționale locale sau compatibile cu acestea.

Elemente de apă, vegetație, topografie

- (13.54) Elementele de apă, vegetație și topografie istoric constituite se păstrează și se protejează.
- (13.55) Amenajarea/reamenajarea acestora se realizează prin proiecte tehnice de specialitate în peisagistică.
- (13.56) La amenajarea spațiilor verzi se utilizează exclusiv specii autohtone.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**Articolul 14. Expunerea la riscuri naturale**

- (14.1) Zonele de risc sunt evidențiate pe cele două planșele 3.6 „Reglementări urbanistice propuse și UTR” aferente PUG, pe baza studiilor de fundamentare elaborate ca parte a PUG.
- (14.2) Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea.
- (14.3) În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- (14.4) Intervențiile pentru înlăturarea pericolului de inundații se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.
- (14.5) Pe terenurile agricole în pantă se vor lua măsuri pentru o exploatare rațională a acestora, prin întreținerea agroteraselor și evitarea suprapășunatului. În toate zonele unde se constată astfel de fenomene se vor efectua lucrări de stabilizare a versanților, cu ziduri de sprijin și terasări, în special în apropierea drumurilor. Se vor întreține în mod adecvat drumurile de exploatare agricolă pentru evitarea creării de ogașe.
- (14.6) Conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite în baza Directivei 2007/60/CE privind evaluarea și

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

gestionarea riscului la inundații, pe teritoriul administrativ al comunei Camăr nu au fost identificate zone expuse riscului la inundații. Cu toate acestea, pentru prevenirea și remedierea unor situații potențiale, precum și în eventualitatea apariției unor riscuri identificate în viitor, se impun următoarele măsuri:

- Regularizarea malurilor cursurilor de apă conform unui proiect specializat, pentru îndepărtarea pericolului inundațiilor;
 - Întreținerea îndiguirilor și apărărilor de mal existente;
 - Efectuarea în continuare a decolmatărilor periodice;
 - Consolidarea sau înlocuirea podurilor necorespunzătoare;
 - Realizarea de noi îndigui.
- (14.7) Pe teritoriul comunei se propune împădurirea terenurilor degradate, a celor afectate de alunecări de teren, precum și în zonele limitrofe ale cursurilor de apă.
- (14.8) Se recomandă pentru evitarea eroziunilor de sol realizarea de perdele vegetale înalte și medii pentru scăderea impactului eroziunilor datorate de vânt. Se vor asigura scurgeri pentru ape meteorice acolo unde proprietățile private sunt afectate de torente de scurtă durată cu ocazia averselor.
- (14.9) Ca măsuri de prevenire a posibilelor alunecări de teren se recomandă realizarea de împăduriri cu specii de arbori specifici climei ce vor asigura stabilitatea versanților, modelări-nivelări de corectare a pantelor, drenuri colectoare, drenuri absorbante, cămine de vizitare la drenuri, guri de evacuare la drenuri.
- (14.10) În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren sau eroziune, marcate pe planșele de relementări urbanistice, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Articolul 15. Expunerea la riscuri tehnologice

- (15.1) Este interzisă autorizarea construcțiilor amplasate în zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură.
- (15.2) Prin riscuri tehnologice se înțeleg riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (15.3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (15.1) construcțiile și amenajările care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (15.4) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/2007), lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,00 m pentru LEA 20 kV, 37,00 m pentru LEA 110 kV, 55,00 m pentru LEA 220 kV și 75,00 m pentru LEA 400 kV.
- (15.5) În zonele de siguranță și protecție aferente liniilor electrice aeriene se vor respecta restricțiile stabilite prin normele tehnice specifice și prin avizele operatorului de distribuție. Sub liniile electrice aeriene de medie tensiune LEA 20 kV este interzisă construirea de clădiri locuite, conform normelor tehnice în vigoare.
- (15.6) Conform ”Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”/2014, se vor respecta distanțele minime, pe orizontală, între axele conductelor de transport gaze naturale și obiectivele din imediata vecinătate.

Articolul 16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice și pentru sănătate

- (16.1) În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.
- (16.2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact aprobat conform prevederilor legale.
- (16.3) Lista construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin Ordinul nr. 1587/1997, cu modificările și completările ulterioare.
- (16.4) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15,00 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivității, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate anterior dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se crează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 5).

- (16.5) Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară, stabilite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare).
- (16.6) Este obligatorie **efectuarea evaluării impactului** asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1524/2019, pentru următoarele obiective și activități, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare):
- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
 - b) complexuri industriale de porci și păsări;
 - c) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
 - d) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
 - e) abatoare;
 - f) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
 - g) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
 - h) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
 - i) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
 - j) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor).
- (16.7) Pentru exploatațile agrozootehnice prevăzute la **articolul anterior lit. a) și b)**, înființate după data intrării în vigoare a prezentelor norme, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât 10, 00 m (conform art. 15 alin. (2) din Ordinul 119/2014 actualizat), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.
- (16.8) **Distanțele minime de protecție sanitară** între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:
- a) stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: **150 m**;
 - b) stații de epurare de tip modular (containerizate): **50 m**;
 - c) stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: **300 m**;
 - d) paturi de uscare a nămolurilor: **300 m**;
 - e) bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: **500 m**;
 - f) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m**;
 - g) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m**;
 - h) crematorii umane: **1.000 m**;
 - i) autobazele serviciilor de salubritate: **200 m**;
 - j) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: **500 m**;
 - k) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: **50 m**;
 - l) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: **50 m**;
 - m) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: **100 m**;
 - n) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): **1.000 m**;
 - o) parcuri eoliene: **1.000 m**;
 - p) cimitire și incineratoare animale de companie: **200 m**;
 - q) rampe de transfer deșeuri: **200 m**.
- (16.9) Pentru obiectivele care se regăsesc la articolul anterior precum și pentru alte obiective care prin natura activității lor pot prezenta riscuri pentru starea de sănătate a populației, **specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene** vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.
- (16.10) Pentru obiectivele prevăzute la articolul (16.8) al prezentului regulament, **lit. f) și g)** este obligatorie efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- (16.11) Conform Ordinului nr. 119/2014, se instituie zone de protecție sanitară a unităților existente care produc disconfort și riscuri asupra sănătății. În interiorul acestor zone de protecție sanitară, se impun restricții în ceea ce privește construirea de locuințe, în baza prevederilor legale și condiționat de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului.
- (16.12) Conform legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare existente, distanța minimă între gardul cimitirului nou înființat și limita zonei protejate este de 100,00 m.
- (16.13) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt cele reglementate prin legislația specifică în vigoare.
- (16.14) Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.
- (16.15) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale.

Articolul 17. Asigurarea echipării edilitare

- (17.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnologice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (17.2) 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.
- (17.3) În cazul în care echiparea edilitară nu este realizată la momentul dării în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie conformă, care trebuie avizată de operatorul rețelei de utilități și, după caz, de autoritățile competente în domeniul protecției mediului și sănătății publice.
- (17.4) Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații, în conformitate cu HG nr. 490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.
- (17.5) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUG a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
 - Căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente (poduri, etc.);
 - Instalațiile pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, etc.;
 - Clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică.
- (17.6) Lucrările hidroedilitare necesare deservirii zonelor construibile se vor promova în avans sau concomitent cu celelalte lucrări de infrastructură, corespunzător etapelor de realizare a obiectivelor prevăzute prin PUG.

Articolul 18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (18.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.
- (18.2) Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 care aprobă Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism prezintă condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.
 - În acest sens, pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare, respectiv:
 - Amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau a altor zone, după caz, ca funcțiune complementară;
 - Amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zonele centrale și zonele mixte);
 - Amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind de regulă unități aparținând aceleiași categorii. Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localității, sau pe suprafața altor trupuri ale intravilanului (zone de tratament sau de odihnă în cadrul stațiunilor balneo-climaterice, zone comerciale, zone cu instituții de sănătate, zone de agrement, etc.).
 - Respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor impune următoarele precizări:
 - Construcțiile administrative:
 - Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone funcționale, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.
 - Construcțiile comerciale:

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiuni complementare);
- Unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe;
- Funcționarea acestora este condiționată de obținerea autorizației de mediu;
- Serviciile industriale pot fi amplasate, de regulă, în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.
- Construcții de cult:
 - Lăcașurile de cult vor fi amplasate, în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii;
 - Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte;
 - Cimitirele sunt amplasate, de regulă, la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor;
 - Amplasarea locuințelor față de cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.
- Construcții de cultură:
 - Construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune, circuri, etc.) vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.
- Construcții de învățământ:
 - Construcțiile pentru învățământ vor fi amplasate, în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ, în intravilanul localității.
- Construcții pentru sănătate:
 - Dispensarele medicale pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.
- Construcții și amenajări sportive:
 - Stadioanele, terenurile de sport, bazele sportive și centrele de antrenament, hipodromurile, patinoarele, piste pentru concursuri și alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane, se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum și a spațiilor de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulație.
- Construcții de turism:
 - Construcțiile de turism se autorizează în condițiile stabilite prin avizul autorității centrale reglementatoare în domeniu, precum și ale normelor din Regulamentul General de Urbanism și/sau ale documentațiilor aprobate în condițiile legii;
 - Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile se amplasează, de regulă, în afara localităților, în zone specializate pentru turism;
 - Hotelurile și vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasament și conformare stabilite prin prezentul regulament sau în documentațiile de urbanism.

Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de Utilizare a Terenului

- (19.1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele stabilite pentru fiecare subzonă de reglementare în parte.
- (19.2) Procentul de ocupare al terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).
- (19.3) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Articolul 20. Lucrări de utilitate publică

- (20.1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (20.2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 21. Orientarea față de punctele cardinale

- (21.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), dacă acest lucru este posibil.
- (21.2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 3, alin. (1)).
- (21.3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 3, alin. (2)).
- (21.4) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (21.2) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Articolul 22. Amplasarea față de drumuri publice

- (22.1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare (magazine, restaurante și altele asemenea));
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (22.2) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, acceselor, amenajărilor sau instalațiilor, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emisă de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al Ministrului Transporturilor sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.
- (22.3) În sensul legislației în vigoare prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție ale drumului.
- (22.4) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- (22.5) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (20,00 m pentru drumuri județene, 18,00 m pentru drumurile comunale).
- (22.6) Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean și a drumului comunal este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- (22.7) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcție pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare (conform HG nr. 490/2011).

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- (22.8) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 12,00 m pentru drumurile județene și de minim 10,00 m pentru drumurile comunale, conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- (22.9) În zona drumurilor județene DJ 109P și DJ 110B, precum și în zona celorlalte drumuri publice aflate pe teritoriul administrativ al comunei, orice construcții, accese, amenajări, instalații, rețele tehnico-edilitare, lucrări de traversare sau subtraversare se vor realiza numai cu respectarea regimului juridic al drumului public și cu avizul/acordul administratorului drumului, după caz.
- (22.10) În zona drumurilor județene se interzice executarea lucrărilor în ampriza drumului, respectiv în partea carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole, ziduri de sprijin, șanțuri de gardă sau alte lucrări de artă, cu excepția situațiilor expres avizate de administratorul drumului.
- (22.11) În timpul executării lucrărilor autorizate în zona drumurilor publice este interzisă depozitarea materialelor pe partea carosabilă și pe acostamente. Lucrările vor fi organizate astfel încât să nu afecteze siguranța circulației, iar domeniul public afectat va fi readus la starea inițială după finalizarea intervențiilor.

Articolul 23. Amplasarea față de căi ferate

- (23.1) Pe teritoriul administrativ al comunei Camăr nu există, la data întocmirii prezentului regulament, căi de comunicație feroviară și amenajări aferente.

Articolul 24. Amplasarea față de aliniament

- (24.1) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (24.2) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor față de aliniament sunt precizate în reglementările privind Zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament
- (24.3) Regulile de amplasare față de aliniament, astfel cum este definit la art. 24.1, se aplică tuturor nivelurilor supaterane ale construcțiilor, inclusiv demisolurilor și părților de subsol care depășesc cota terenului amenajat la aliniament. Nu sunt admise depășiri ale limitelor de retragere față de aliniament, cu excepția situațiilor în care, prin prezentul regulament, se stabilește o linie de aliniere distinctă, ca parte a unei reglementări urbanistice noi (ex. modificarea profilului stradal). Balcoanele, terasele, marchizele sau alte elemente similare nu pot depăși linia de aliniament, respectiv linia de aliniere, acolo unde aceasta este reglementată.
- (24.4) Autorizația de construire se poate emite doar dacă înălțimea clădirii (H), măsurată la cornișă, nu depășește distanța (D) orizontală față de fațada clădirii existente sau propuse de pe frontul opus. În cazul în care pe frontul opus nu există construcții, dar strada este în intravilan, se va lua ca referință alinierea propusă prin regulament. Dacă terenul se află în extravilan sau în zone unde nu se aplică retrageri în raport cu frontul opus, se respectă înălțimea maximă admisă (Hmax) conform prezentului regulament.
- (24.5) Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.
- (24.6) În situațiile în care PUG propune reconfigurarea profilului stradal (lărgiri, modernizări ale căilor de comunicație), aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre domeniul public și proprietatea privată, realizată prin proceduri legale (expropriere, donație etc.).

Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei

- (25.1) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt precizate în reglementările privind Zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (25.2) Orice modificare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, cu respectarea condițiilor minimale și obligatorii, dacă prevederile privind zonele și subzonele funcționale nu dispun altfel.
- (25.3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
 - Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (25.4) Conform art. 612 din Codul Civil distanța minimă între orice construcție și limita de proprietate este de 0,60 m, în cazul în care nu există ferestre de vedere pe fațada respectivă (aflată la minim 0,60 m).
- (25.5) În cazul fațadelor prevăzute cu ferestre, distanța minimă până la limita de proprietate va fi egală cu jumătate din

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- înălțimea până la streășină, respectiv cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 2,00 m.
- (25.6) Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișa sau streășina celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (25.7) Pentru asigurarea însoțirii încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, până la cornișă sau streășină, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (25.8) Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10,00 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit. Aceste anexe gospodărești se vor amplasa obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**Articolul 26. Accese carosabile**

- (26.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (26.2) În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (26.3) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (26.1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor de la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament, prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în domeniu.
- (26.4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului organelor administrației publice competente.
- (26.5) Se va ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4:
Numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform următoarelor :

- *Construcții administrative*

Construcțiile administrative (sediu primărie), accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

Aleile carosabile de serviciu vor fi rezultate fără a intersecta accesul oficial.

- *Construcții financiar-bancare*

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru : accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- *Construcții comerciale*

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute :

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

- *Construcții de învățământ*

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

- *Construcții de sănătate*

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

- *Construcții și amenajări sportive*

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime ;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

- *Construcții de locuințe*

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere ;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- *Locuințe colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:*

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

- (26.6) În completarea prevederilor Anexei nr. 4 din RGU aprobat prin HG nr. 525/27.06.1996, având în vedere specificul mediului rural din comună, se vor respecta profilele stradale propuse prin prezentul Plan Urbanistic General (PUG), detaliate în planșele de reglementare urbanistică anexate. În mediul rural, acolo unde se aplică, străzile sunt clasificate în principale și secundare, corespunzătoare specificului localităților rurale, fără a putea fi încadrate în categoriile I, II, III, etc., specifice mediului urban. Astfel, dimensiunile și caracteristicile străzilor vor fi adaptate necesităților locale și cerințelor impuse de contextul rural, asigurând accesul corespunzător și funcționalitatea rețelei de circulație în conformitate cu normele și reglementările în vigoare.
- (26.7) Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.
- (26.8) Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00 m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00 m;
- (26.9) Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) cel puțin identic cu cel existent la începerea lucrărilor.
- (26.10) Accesele carosabile aferente construcțiilor și amenajărilor vor fi dimensionate și organizate astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție, cu respectarea art. 25 și Anexei nr. 4 din H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, precum și a reglementărilor specifice privind securitatea la incendiu și protecția civilă.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**Articolul 27. Accese pietonale și piste pentru bicicliști**

- (27.1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (27.2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (27.3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (27.4) La reabilitarea, modernizarea sau realizarea de drumuri noi cu statut de drum național (DN), județean (DJ) și, după caz, comunal (DC), se va prevedea, acolo unde spațiul permite, amenajarea de piste pentru bicicliști cu dublu sens, având o lățime minimă de 1,00 m pe sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor de partea carosabilă (prin vegetație, rigole, borduri etc.). În cazul în care configurația terenului nu permite amenajarea de piste dedicate, se pot utiliza soluții de semnalizare și adaptare locală, fără a afecta siguranța circulației. Pe străzile secundare și de deservire locală, piste pentru bicicliști nu sunt obligatorii, dar pot fi prevăzute în funcție de necesitățile de mobilitate și spațiul disponibil.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- (28.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (28.2) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (28.3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (28.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (28.4) Prevederile alin. (28.2) și (28.3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de alimentare cu apă și de canalizare.

Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare

- (29.1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (29.2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (29.3) În vederea păstrării caracterului specific din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (29.4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (29.3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.
- (29.5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare enumerate la alin. (29.3) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- (29.6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (29.7) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (29.8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la alin. (29.3). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.
- (29.9) În zona drumurilor județene, lucrările edilitare subterane se vor amplasa în afara amprizei și în afara zonei de siguranță a drumului public sau, după caz, în galerii vizitabile, cu respectarea condițiilor stabilite de administratorul drumului. Construirea, repararea și întreținerea acestor lucrări se vor realiza fără afectarea infrastructurii rutiere și numai pe baza avizelor/acordurilor necesare.
- (29.10) În extravilan, lucrările edilitare amplasate în zona drumurilor județene, altele decât cele prevăzute la alin. (29.9), se vor realiza în afara zonei de siguranță a drumului, de regulă în spațiul verde, numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului.
- (29.11) Subtraversările drumurilor județene se vor realiza la o adâncime minimă de 1,50 m, măsurată între nivelul drumului în ax și generatoarea superioară a tubului de protecție, respectiv de minimum 0,80 m sub cota fundului șanțului drumului, numai prin forare orizontală, fără afectarea structurii rutiere și cu readucerea domeniului public la starea inițială după finalizarea lucrărilor.
- (29.12) Pentru extinderi de rețele electrice, racordarea noilor utilizatori, modificarea traseelor existente sau realizarea unor sisteme de producere a energiei din surse regenerabile se vor obține avizele/acordurile operatorului de distribuție, conform reglementărilor ANRE în vigoare.
- (29.13) Lucrările executate în zona rețelelor de telecomunicații existente, inclusiv rețele de fibră optică și echipamente aferente, se vor realiza cu respectarea avizelor și condițiilor tehnice emise de operatorii/deținătorii de rețele. În zona de protecție a rețelelor de telecomunicații se va solicita, după caz, asistență tehnică din partea operatorului, iar orice afectare sau deteriorare a rețelelor va fi comunicată imediat deținătorului rețelei.

Articolul 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (30.1) Rețelele de apă, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.
- (30.2) Rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, până la bransamente inclusiv, dacă legea nu dispune altfel. Branșamentul, până la contor – inclusiv căminul de branșament și contorul – aparține rețelei publice de distribuție. Rețelele de telecomunicații pot fi publice sau private, în funcție de regimul juridic al operatorului.
- (30.3) Lucrările prevăzute la alin. (30.1) și (30.2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**Articolul 31. Parcelarea**

- (31.1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (31.2) Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- (31.3) **Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct pentru fiecare zonă funcțională și Unitate Teritorială de Referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:**
- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
 - suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
 - front minim la stradă;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (31.4) **Condiții de realizare a parcelării noi:**
- În extinderile noi de intravilan, unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).
- (31.5) Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:
- Terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă, respectând condițiile de construibilitate;
 - Pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
 - Așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.
- (31.6) Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate; Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;
- (31.7) **Străzi și alei carosabile în parcelările noi:**
- Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;
 - Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;
 - Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșele de reglementări urbanistice;
 - Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 4,00 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 25 m de la alinierea străzii;
 - Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de minim 10,0 m.
 - Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreruptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.
 - Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, trotuare, alei pietonale, spații verzi de aliniament (acolo unde este posibil) piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament.
 - Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
- (31.8) **Unitatea de caracter arhitectural a parcelărilor:**
- Toate clădirile ce urmează să se construiască pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în diviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
 - Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr de norme generale după care urmează să fie realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**Articolul 32. Înălțimea construcțiilor**

- (32.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (32.2) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate de aceeași parte a străzii.
- (32.3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în zonele de reglementare cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (32.4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (32.5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.
- (32.6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul natural și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform specificațiilor de la aliniatul (32.5).
- (32.7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- (32.8) Pentru obiectivele de investiții noi, precum și pentru documentațiile de urbanism de tip PUZ/PUD, în cazul în care construcțiile propuse depășesc înălțimea de 20 m, se va solicita avizul/acordul Serviciului de Telecomunicații Speciale, în vederea asigurării disponibilității serviciilor de radiocomunicații speciale.

Articolul 33. Aspectul exterior al construcțiilor

- (33.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (33.2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (33.3) Se vor respecta reglementările de la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**Articolul 34. Parcaje**

- (34.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (34.2) Prin excepție de la prevederile de la alin. (34.1), pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- (34.3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile aliniatului (34.1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996).

Articolul 35. Spații verzi și plantate

- (35.1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996).
- (35.2) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (35.3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor de la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 36. Împrejmuiri

- (36.1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (36.2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
- (36.3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Articolul 37. Intrarea în vigoare

- (37.1) Prezentul regulament devine obligatoriu potrivit *Ordonanței de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ*.
- (37.2) Prezentul regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Camăr anterior aprobat.

Articolul 38. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (38.1) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament își păstrează valabilitatea până la expirarea termenului prevăzut în acestea. Cererile de prelungire se soluționează în conformitate cu prezentul regulament.
- (38.2) Autorizațiile de construire emise anterior își păstrează valabilitatea pe durata legală. Cererile de prelungire se soluționează cu respectarea prezentului regulament, avându-se în vedere și eventualele diferențe între reglementările anterioare și cele actuale, inclusiv privind servituțile sau alte restricții.
- (38.3) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) și Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD) aprobate anterior au fost preluate și corelate în prezentul Plan Urbanistic General. Valabilitatea acestora se menține conform termenelor prevăzute în hotărârile de aprobare, în măsura în care nu contravin prevederilor prezentului PUG.
- (38.4) Autorizarea construcțiilor pe parcelele concesionate de către autoritatea publică locală, în perioada anterior aprobării prezentului Plan Urbanistic General, care nu îndeplinesc criteriile de front sau retrageri față de aliniament și vecinătăți, se poate condiționa de elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD). PUD-ul poate reglementa amplasamentul construcției pe parcelă, retragerile față de aliniament, față de limite laterale și posterioare, accese, parametri volumetrici, cu respectarea prezentului regulament.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Articolul 39. Diviziunea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință, zone și subzone funcționale

- (39.1) **Zona funcțională** este o parte a teritoriului unei localități, în care, prin documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spații verzi, etc). **Zonificarea funcțională** este acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.
- (39.2) **Unitatea teritorială de referință (UTR)** este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea ori dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR-urile se delimitează pe limitele de proprietate, străzi sau alte tipuri de limite fizice sau naturale în funcție de unele dintre următoarele caracteristici:
- Relief și peisaj cu caracteristici similare;
 - Evoluție istorică unitară (având la bază zonele istorice de referință);
 - Sistem parcellar și mod de construire omogen;
 - Folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
 - Regim juridic; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatori urbanistici
- (39.3) Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - regim de construire;
 - înălțimea maximă admisă a construcțiilor.
- (39.4) Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone funcționale, grupat în Unități Teritoriale de Referință:

EXTRAVILAN – OCUPAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA	Terenuri agricole
TF	Terenuri forestiere
TH	Terenuri aflate permanent sub ape
TC	Terenuri ocupate de căi de comunicație
TN	Terenuri neproductive

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

INTRAVILAN – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE		
L	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
	Lir	Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare
	Lir-P	Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare, cu valori ale patrimoniului construit
IS	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	
	ISP	Instituții și dotări de interes public
	ISP-P	Instituții și dotări de interes public din zone cu valori ale patrimoniului construit
CS	ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	
	CS	Comerț și servicii
	CS-P	Comerț și servicii din zone cu valori ale patrimoniului construit
ID	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	
	ID	Unități industriale și de depozitare
A	ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	
	A	Unități agrozootehnice
V	ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	
	Vp	Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic
	Va	Spații verzi publice cu acces nelimitat
	Vs	Zonă verde sport, agrement
GC	ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE	
	GCe-P	Gospodării comunale, cimitire din zone cu valori ale patrimoniului construit
TE	ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	
	TE	Construcții și echipamente tehnico-edilitare
CC	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	
	CCr	Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
TAp	ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE	
	TAp	Terenuri aflate permanent sub ape
DS	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	
	DS	Terenuri cu destinație specială

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

CORESPONDENȚA DINTRE U.T.R-URI ȘI ZONE FUNCȚIONALE, RESPECTIV SUBZONE FUNCȚIONALE		
INTRAVILAN - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE		
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONE FUNCȚIONALE
UTR 1 – ZONĂ CONSTUITĂ PROTEJATĂ	L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Lir-P
	IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP-P
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS-P
	DS - ZONĂ DESTINAȚIE SPECIALĂ	DS
	CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	CCr
	GC - ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ	GCc-P
	V – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	Va, Vp
	TE - ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	TE
	TAp - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE	TAp
UTR 2 – ZONĂ MAJORITAR CONSTITUITĂ	L - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Lir
	IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	ID - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	ID
	A - ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE	A
	CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	CCr
	V – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	Vs, Vp
	TE - ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	TE
	TAp - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE	TAp
EXTRAVILAN - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ		
UTR 3 - DEPRESIUNEA VĂII CAMĂRULUI		
UTR 4 - DEALUL SILVANIEI		

EXTRAVILAN – Ocuparea terenurilor din extravilan

1. CARACTERUL ZONEI

- Extravilanul reprezintă teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrativ-teritoriale, care cuprinde terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape, terenuri neproductive și terenuri ocupate de căi de comunicație.
- Aceste categorii de terenuri sunt definite în aliniatele următoare.
- **TA - Terenuri agricole:**
 - Terenuri agricole productive - arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pajiști permanente, sere, solare, răsadnițe și altele asemenea;
 - Terenuri cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;
 - Terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
- **TN - Terenuri neproductive** - terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație. Din aceasta categorie fac parte:
 - nisipuri zburătoare – nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
 - stancarii, bolovanisuri, pietrisuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, ingramadiri de bolovani și pietrisuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
 - rape, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;
 - saraturi cu crusta – terenuri puternic saraturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
 - mocirle și smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație; Terenurile cu mlaștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive;
 - gropile de împrumut și cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și roca pentru diverse nevoi de construcții;
 - halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare minieră.
- **TF - Terenuri forestiere** - terenuri împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrare silvică, terenuri destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți - dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice.
- **TH - Terenuri aflate permanent sub ape** - albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea.
- **TC - Terenuri ocupate de căi de comunicație** – terenuri folosite pentru transporturi rutiere, construcțiile și instalațiile aferente.

1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a siturilor arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Autorizarea oricăror tipuri de construcții și amenajări propuse a se executa în vecinătatea directă și în cadrul zonelor cu destinație specială din extravilan, marcate ca atare în planșele aferente PUG, se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării, cu respectarea cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Pe terenurile aflate permanent sub ape orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile legislației specifice, prin obținerea avizelor specifice.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii de specialitate elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren sau eroziune autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor județene și comunale este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecție sanitară, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.
- În zona de protecție de 50,00 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Orice intervenție pe terenurile cu destinație forestieră se va realiza în conformitate cu prevederile Codului Silvic și a legislației specifice, cu avizul Gărzii Forestiere și/sau a Direcției Silvice de la nivelul județului.
- Terenurile cu destinație agricolă vor putea fi introduse în intravilan sau construite doar ulterior aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.
- Autorizarea lucrărilor de construcții la mai puțin de 2400,00 m față de limita obiectivelor cu destinație specială aflate în extravilan se avizează de către MAPN, MI și SRI.
- Reglementări diferite față de cele impuse prin prezentul regulament privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea construcțiilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea construcțiilor, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului se pot institui numai prin aprobarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. Condiționări specifice**TERENURI AGRICOLE:**

- Terenurile agricole se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).
- Pentru fermele și exploatarea agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact asupra mediului și sănătății populației, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

TERENURI FORESTIERE:

- Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederilor legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.
- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.
- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Regiei Naționale a Pădurilor.

TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE:

- 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.

TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE:

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U.
- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

TERENURI NEPRODUCTIVE:

- Se va urmări creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

INTRAVILAN – Zone și subzone funcționale

1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- **Pentru construcțiile cu valoare arhitecturală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General, încadrate în categoriile 1–3 și marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție. Intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului favorabil emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.** Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește întreaga parcelă cadastrală, nu doar o parte a acesteia. Se pot interzice intervențiile care nu vizează întregul imobil / corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări (înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuieli și zugrăveli parțiale etc.). Mansardarea clădirilor cu valoare arhitecturală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public și de accesibilitatea nivelului podului.
- Deși conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite în baza Directivei 2007/60/CE, pe teritoriul administrativ al comunei Camăr nu sunt identificate în prezent zone cu risc de inundații, în situația în care, în viitor, vor fi delimitate astfel de zone, autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în perimetrele respective se va permite doar în baza avizului emis de Administrația Națională „Apele Române” – Sistemul de Gospodărire a Apeilor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență. Construcțiile vor respecta următoarele condiții:
 - obligativitatea realizării unui studiu geotehnic de stabilitate și a stabilirii cotei $\pm 0:00$ în funcție de cota de inundabilitate;
 - implementarea de măsuri tehnice de protecție (rigole, șanțuri, drenuri, diguri locale etc.);
 - utilizarea materialelor durabile și rezistente la umiditate;
 - amplasarea rețelelor edilitare în afara zonelor cu risc de inundabilitate, acolo unde este posibil;
 - interzicerea depozitării deșeurilor și a oricăror surse poluante în aceste zone.
- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii de specialitate elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren sau eroziune autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare și condiționat de obținerea avizului favorabil al administratorului infrastructurii. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor județene și comunale este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.

- În zona de protecție de 50,00 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Reglementări diferite față de cele impuse prin prezentul regulament privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea construcțiilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea construcțiilor, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului se pot institui numai prin aprobarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite

- Pentru zonele nou propuse sau aflate în proces de urbanizare, identificate pe planșele de reglementări urbanistice prin subzonele funcționale **Lir – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare**, se aplică următoarele cerințe obligatorii pentru autorizarea oricărei intervenții:

A. Accesul la circulația publică

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai pe parcelele care au asigurat acces direct la o circulație publică existentă sau propusă, conform traseelor și ierarhizării străzilor stabilite în planșele de reglementări urbanistice.
- Străzile de acces vor respecta profilurile transversale, lățimile și condițiile de modernizare prevăzute în prezenta documentație, conform planșelor PUG, pentru categoria de circulație din care fac parte.
- Parcelările noi vor respecta regulile privind deschiderea minimă la drum, accesul carosabil și accesul pietonal, astfel încât fiecare lot să fie edificabil potrivit normelor urbanistice aplicabile zonei funcționale din prezentul RLU.

B. Echiparea edilitară

- Autorizarea se va realiza numai în condițiile asigurării echipării edilitare minime: alimentare cu apă, canalizare menajeră, evacuare ape pluviale, energie electrică, precum și posibilitatea bransării la celelalte rețele edilitare existente sau propuse.

C. Conformitatea cu reglementările urbanistice aplicabile subzonei

- Toate construcțiile și amenajările propuse trebuie să respecte regulile referitoare la dimensiunile și caracteristicile parcelelor (suprafața minimă, deschiderea minimă, adâncimea parcelei), amplasarea construcțiilor pe parcelă, indicatorii urbanistici (POT, CUT), regimul de înălțime, funcțiunile admise și interzise, precum și toate celelalte articole din RLU specifice subzonei funcționale în care se află terenul.
- În zonele neconstituite nu se admite autorizarea construcțiilor care nu sunt conforme cu reglementările complete ale zonei funcționale stabilite în RLU, indiferent de situația existentă a dezvoltărilor din teren.

D. Încadrarea etapelor de dezvoltare

- Autorizarea construcțiilor poate avea loc doar după ce sunt îndeplinite condițiile de bază privind accesul, echiparea și respectarea reglementărilor urbanistice, cu posibilitatea implementării etapizate a lucrărilor, cu condiția asigurării funcționalității și siguranței utilizatorilor.

1.3. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație (deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor și lucrările aferente, poduri și altele asemenea), terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului (îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă și altele asemenea) și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșele de reglementări.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**Lir – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare****1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzonă preponderent rezidențială tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție sau două cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren cultivat agricol. De regulă, parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi.
- Subzona cuprinde și dotările necesare, complementare locuirii, precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.
- Subzona cuprinde un țesut rural preponderent constituit urbanistic, eventual cu zone reduse ca suprafață rămase neconstituite urbanistic. O zonă de locuire constituită urbanistic reprezintă o zonă în care parcelele de locuit au forme regulate și dimensiuni adaptate acestei funcțiuni, parcelele din zonă au caracteristici similare, zona este suficient de dens construită astfel încât să fie evidentă o tipologie locală de amplasare a construcției pe parcelă.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta prevederile Articolului 13, al prezentului regulament, punctul C.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 2– Paletar de culori*.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție (locuință);
 - maxim 300,00 mp - suprafața construită desfășurată per construcție (locuință);
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit instituții publice și de turism/agrement, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în suprafața de maxim 150,00 mp – suprafața construită la sol per clădire și 300,00 mp – suprafață construită desfășurată per clădire;
- Funcțiunile comerciale sau de servicii sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața de 150 mp (suprafață construită la sol) per clădire;
 - Să nu depășească suprafața de 300 mp (suprafața desfășurată) per clădire;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Anexes gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele), cu respectarea următoarelor condiții:
 - Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10,00 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minim 25,00 m de clădirile publice;
 - Vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz.
- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:

- Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de 50,00 mp;
- Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească 150 mp suprafața construită la sol per clădire;
 - suprafața acestora să nu depășească 300 mp suprafața construită desfășurată per clădire;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, farmacii, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească 150 mp suprafața construită la sol per clădire;
 - suprafața acestora să nu depășească 300 mp suprafața construită desfășurată per clădire;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe înșiruite;
- Locuințe semicolective și colective;
- Este interzisă construirea garajelor individuale;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât cele de la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort;
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 800 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 12,00 m
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 800 mp și front la stradă mai mic de 12 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - **Pe aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - **Retras de la aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare, definite prin aceeași retragere față de aliniament pe minimum 4 parcele alăturate și învecinate pe același front, noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, dacă această soluție este judicioasă din punct de vedere urbanistic.
 - În cazul unui țesut tradițional cu retrageri variabile, noile construcții se vor încadra între retragerea minimă și retragerea maximă a construcțiilor existente pe parcelele învecinate.
- În toate cazurile, streășina va fi paralelă cu drumul.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m din axul celorlalte străzi de interes local, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor amplasa exclusiv în zona de construibilitate de 50,00 m de la aliniament. În această zonă, anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei pot fi amplasate doar dacă sunt retrase la minimum 10,00 m față de aliniament. Se recomandă, cu prioritate, amplasarea anexelor în afara benzii de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

construibilitate, în partea posterioară a parcelei.

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

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa după cum urmează:
 - a) **În regim izolat:**
 - se permite amplasarea la minimum 0,60 m față de una dintre limitele laterale ale proprietății, atunci când pe fațada respectivă nu există ferestre;
 - se va asigura o retragere de minimum 3,00 m față de cealaltă limită laterală, pentru iluminarea și ventilarea naturală a încăperilor;
 - ferestrele pentru vedere, balcoanele sau alte asemenea elemente neparalele cu linia de hotar sunt interzise la o distanță mai mică de 1,00 m față de limita proprietății.
 - b) **În regim cuplat:**
 - construcțiile se vor alipi pe una dintre limitele laterale ale parcelei, conform prevederilor Codului Civil și cu acordul proprietarului vecin, după caz;
 - față de latura opusă calcanului, se va asigura o retragere minimă de **3,00 m**, pentru respectarea condițiilor de lumină, ventilare și acces pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
 - noul calcan nu va depăși lungimea celui existent, iar alipirea se admite numai în scopul acoperirii unui calcan existent.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin 5,00 metri;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Minimul de locuri de parcare este de un loc. Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări", minimul este de:
- Un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
- Un loc de parcare la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată în cazul serviciilor dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete;
- Un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim pentru locuințe individuale admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4 m.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 8 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- Panta acoperișului va fi între 40°–50°, iar streășina va fi paralelă cu drumul.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 2 – Paletar de culori*.
- Clădirile noi vor avea o arhitectură care va îmbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Sălaj" din care face parte comuna Camăr, îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări în concordanță cu prevederile Art. 13, punctul E – *Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale, conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona etnografică Sălaj*, elaborat de Ordinul Arhitecților din România:
 - Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
 - Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - La finisarea fațadelor și a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
 - Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - Volumetria clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
 - Paramentul se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Raportul plin/gol; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- Tâmplăria. Se recomandă ca tamplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
- Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape sau tip terasă. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperisuri. Panta acoperișului va fi între 40°–50°, iar streșină paralelă cu drumul;
- Învelitorile: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fără stralucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
- Lucarnele se recomandă ferestre de tip luminator
- Tinichigeria va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Cromatică: Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.).
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,20 m. Porțiunea opacă a gardului nu va depăși o înălțime de 1,20 m, diferența până la înălțimea maximă fiind transparentă. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 30%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,6

Lir-P – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare, cu valori ale patrimoniului construit

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică care cuprinde valori identificate ale patrimoniului construit (clădiri cu valoare arhitecturală). Subzona face parte din zona reglementată ca zonă construită protejată (ZCP).
- Din punct de vedere funcțional, subzona este preponderent rezidențială tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție sau două cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren cultivat agricol. De regulă, parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi. Subzona cuprinde și dotările necesare, complementare locuirii, precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.
- Subzona cuprinde un țesut rural preponderent constituit urbanistic, eventual cu zone reduse ca suprafață rămase neconstituite urbanistic. O zonă de locuire constituită urbanistic reprezintă o zonă în care parcelele de locuit au forme regulate și dimensiuni adaptate acestei funcțiuni, parcelele din zonă au caracteristici similare, zona este suficient de dens construită astfel încât să fie evidentă o tipologie locală de amplasare a construcției pe parcelă.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

1.2. Coonziționări specifice

- Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.
- Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată (zona centrală și zona de protecție a monumentului istoric) se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)", aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.
- Teritoriul de studiu al PUZCP este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice – ZCP – Zonă Construită Protejată.
- Nu se permit derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.
- În interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și/sau Ministerul Culturii.
- Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.
- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.
- Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilite sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.
- Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie rezervată silueta centrului istoric. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici/clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.
- Pe parcela monumentului istoric se interzic parcelări, dezmembrări și construcții noi, cu excepția lucrărilor de restaurare, amenajare și punere în valoare a monumentului.
- Se interzic operațiunile notariale de dezmembrare și comasare a parcelelor existente în zona de protecție a monumentului istoric și a obiectivelor propuse spre clasare conform limitelor marcate în planșele de reglementări urbanistice.
- Se vor respecta prevederile **Articolului 13**, al prezentului regulament, punctele *D, E, H*.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****2.1. Utilizări admise**

- Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
- maxim 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție (locuință);
- maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată per construcție (locuință);
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit instituții publice și de turism/agrement, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în suprafața de maxim 150,00 mp – suprafața construită la sol per clădire și 250,00 mp – suprafața construită desfășurată per clădire;
- Funcțiunile comerciale sau de servicii sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața de 150 mp (suprafața construită la sol) per clădire;
 - Să nu depășească suprafața de 250 mp (suprafața desfășurată) per clădire;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele), cu respectarea următoarelor condiții:
 - Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10,00 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minim 25,00 m de clădirile publice;
 - Vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz.
- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de 50,00 mp;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească 150 mp suprafața construită la sol per clădire;
 - suprafața acestora să nu depășească 250 mp suprafața construită desfășurată per clădire;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, farmacii, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească 150 mp suprafața construită la sol per clădire;
 - suprafața acestora să nu depășească 250 mp suprafața construită desfășurată per clădire;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe înșiruite;
- Locuințe semicolective și colective;
- Este interzisă construirea garajelor individuale;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât cele de la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort;
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 12,00 m.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Pentru parcelele existente cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 12 m, se permit lucrări de extindere, reconstruire sau construire, cu respectarea indicatorilor urbanistici specifici zonei. În cazul în care se propun modificări semnificative ale volumului construit sau așezării pe parcelă față de situația existentă, autorizația de construire se va putea emite în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care va justifica integrarea în contextul urban construit și respectarea caracterului zonei.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Se interzic parcelările noi de tip urban. Loturile rezultate vor fi de tip rural și vor respecta următoarele caracteristici: formă regulată (preferabil dreptunghiulară), raport între frontul la stradă și adâncime de cel puțin 1:3, front suficient pentru acces și construibilitate, maxim 50,00 m în adâncime zona destinată clădirilor, iar partea din spate va fi rezervată pentru activități agricole sau spații verzi. Se interzice divizarea în adâncime a parcelelor dacă aceasta generează loturi fără deschidere la drum public și accesul se face doar prin servitute sau alei cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism aprobată.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - Pe aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streșina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare, definite prin aceeași retragere față de aliniament pe minimum 4 parcele alăturate și învecinate pe același front, noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, dacă această soluție este judicioasă din punct de vedere urbanistic.
 - În cazul unui țesut tradițional cu retrageri variabile, noile construcții se vor încadra între retragerea minimă și retragerea maximă a construcțiilor existente pe parcelele învecinate.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Streșina va fi paralelă cu drumul.

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

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - **În regim izolat**, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
 - **În regim cuplat**, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 metri.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin 5,00 metri;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Minimul de locuri de parcare este de un loc. Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări", minimul este de:
- Un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
- Un loc de parcare la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată în cazul serviciilor dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete;
- Un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim pentru locuințe individuale admis este:
- Parter + Mansardă (P+M);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

depăși 4 m.

- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 8 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- Panta acoperișului va fi între 40°–50°, iar streșina va fi paralelă cu drumul.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 2 – Paletar de culori*.
- Clădirile noi vor avea o arhitectură inspirată din specificul tradițional local, caracteristic zonei etnografice Sălaj – din care face parte comuna Camăr. Soluțiile arhitecturale vor respecta integral trăsăturile definitorii ale construcțiilor vernaculare locale, în conformitate cu prevederile *Art. 13, punctul E – Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale, conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona etnografică Sălaj, elaborat de Ordinul Arhitecților din România*:
- Clădirile noi sau intervențiile asupra celor existente se vor integra în caracterul general al zonei și vor păstra armonia volumetrică, proporțională la scara umană, precum și materialele și cromatica tradițională;
- Finisajele fațadelor vor fi realizate simplu, fără decorații exagerate, în culori sobre și naturale (tonuri de pământ, alb, griuri, verde închis, brun). Se vor evita culorile stridente sau saturate;
- Garajele, anexele gospodărești și alte construcții auxiliare vizibile din circulațiile publice vor respecta arhitectura clădirii principale, folosind aceleași materiale și cromatică discretă;
- Volumetria construcțiilor va fi simplă, funcțională, fără excese compoziționale; construcțiile vor fi amplasate rațional, respectând orientarea cardinală, panta terenului, scurgerile naturale de apă și relația cu fondul construit/natural înconjurător;
- Paramentul se va realiza din materiale naturale specifice zonei: piatră de râu, șisturi cristaline, lemn, tencuieli simple vâruite; pentru învelitori se recomandă țigla ceramică trasă sau țigla solzi (culoare cărămiziu, maro); nu se admit materiale strălucitoare sau artificiale;
- Raportul plin/gol va respecta tradiția locală; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate, fără forme neobișnuite (rotunde, triunghiulare, trapezoidale);
- Tâmplăria va fi realizată, preferabil, din lemn, păstrând proporțiile și designul tradițional;
- Elementele adiacente (terase, stâlpi, parapeți, balustrade) vor respecta specificul tehnicilor locale. Se vor evita confecțiile metalice aparente, inoxul sau ornamentele din plastic. Sunt recomandate lemnul și fierul forjat pentru balustrade;
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă din lemn, cu pante simetrice între 40°–50°, în 2 sau 4 ape. Se interzic formele curbe, asimetrice sau atipice; Streșina va fi paralelă cu drumul;
- Învelitorile recomandate sunt din țiglă ceramică, țiglă solzi sau materiale naturale (șindrilă – acolo unde este specifică), în culori discrete: cărămiziu, maro închis. Se interzic roșul strident sau bordo-vișiniu;
- Lucarnele vor fi de tip luminator, integrate discret în planul acoperișului;
- Tinichigieria va avea o geometrie simplă, fără elemente decorative excesive, în ton cu restul construcției;
- Anexele gospodărești vor respecta forma, proporțiile și materialele utilizate la clădirea principală, urmărind omogenitatea ansamblului;
- Reclamele, firmele, inscripțiile vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu altereze caracterul arhitectural sau ambiental. Materialele recomandate sunt: lemn, fier forjat, sticlă mată. Sunt interzise casele luminoase, materialele strălucitoare sau iluminatul agresiv. Dimensiunea maximă admisă: 1,20 x 0,60 m, amplasate doar la nivelul parterului;
- Cromatica generală va fi sobră, folosind pigmenți naturali și tonuri pastelate: alb, griuri, brunuri, verde închis, ocră. Se interzic rozul, galbenul, oranjul, roșul aprins și alte culori saturate;
- Intervențiile pe domeniul public vor propune soluții unitare, adaptate peisajului cultural local: trotuare din materiale naturale, spații verzi plantate, mobilier urban discret, păstrând caracterul sinuos și organic al străzilor și relația cu elementele identitare (turlă de biserică, clopotnițe, garduri tradiționale).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterrane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 40% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,20 m. Porțiunea opacă a gardului nu va depăși o înălțime de 1,20 m, diferența până la înălțimea maximă fiind transparentă. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 30%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,6

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE**ISP – Instituții și dotări de interes public****1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona este destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult și altele. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ sau altele asemenea cu caracter necomercial/nonprofit.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone IS cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Funcțiuni administrative (primărie, consiliu local, poliție, pompieri, oficii poștale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri și altele);
- Funcțiuni de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centre / complexuri culturale, teatre, săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Funcțiuni de sănătate și de asistență socială (spitale (generale, de specialitate), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice), policlinici, dispensare, farmacii, cabinete medicale de specialitate, centre medicale, centre de permanență, azile, centre de îngrijire și altele);
- Funcțiuni de învățământ și de cercetare (învățământ preșcolar (grădinițe, creșe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, after-school și altele);
- Funcțiuni de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri și altele);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
- Alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public ;
- Funcțiuni complementare cu rolul deservirii funcțiunii de bază;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Suprafața desfășurată a construcțiilor să nu depășească 100,00 mp ADC;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere, echipamente de interes public sau servicii publice;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Funcțiuni de cazare ((semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate) ale instituțiilor de învățământ sau cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Se admit locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Se admit conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (din cadrul zonei funcționale IS) și să fie compatibile cu clădirile existente;
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- Autorizarea bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
- Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
- Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
- Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 15,00 m.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstrui pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - **Pe aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - **Retras de la aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare, definite prin aceeași retragere față de aliniament pe minimum 4 parcele alăturate și învecinate pe același front, noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, dacă această soluție este judicioasă din punct de vedere urbanistic.
 - În cazul unui țesut tradițional cu retrageri variabile, noile construcții se vor încadra între retragerea minimă și retragerea maximă a construcțiilor existente pe parcelele învecinate.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m din axul celorlalte străzi de interes local, conform avizului administratorului drumului.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

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

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,00 m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de:
 - a. Pentru construcții administrative, comerciale și de servicii - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - b. Pentru construcții de cultură, de sănătate și asistență socială, de învățământ și cercetare, de agrement, de turism, de locuire, pentru extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente și pentru funcțiuni mixte - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- c. Pentru construcții de învățământ - minim un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori, un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
- d. Pentru construcții de cult - minim 5 locuri de parcare și 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
 - Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,00 m.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 8,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 2 – Paletar de culori*.
- Clădirile noi vor avea o arhitectură care va îmbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Sălaj" din care face parte comuna Camăr, îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări, în concordanță cu prevederile Art. 13, punctul E – *Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale, conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona etnografică Sălaj*, elaborat de Ordinul Arhitecților din România:
 - Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
 - Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - La finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
 - Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - Volumetria clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
 - Paramentul se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
 - Raportul plin/gol; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
 - Tâmplăria. Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
 - Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
 - Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape sau tip terasa. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperisuri.
 - Învelitorile: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fara stralucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
 - Lucarnele se recomandă ferestre de tip luminator
 - Tinichigieria va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
 - Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Cromatică: Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc).
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea suprateană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelilor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente suprateane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, dacă este cazul, va fi tratat ca și grădină de fațadă cu precădere minerală, însă vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 30% din această suprafață.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi la 1000,00 mp. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Înălțimea nu va depăși 2,00 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 34: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 50%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 1

ISP-P –Instituții și dotări de interes public din zone cu valori ale patrimoniului construit

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică care cuprinde valori identificate ale patrimoniului construit. Subzona face parte din zona reglementată ca zonă construită protejată (ZCP).
- Subzona este destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult și altele. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ sau altele asemenea cu caracter necomercial/nonprofit.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone IS cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

1.1. Condiționări specifice

- Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.
- Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată (zona centrală și zona de protecție a monumentului istoric) se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)", aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.
- Teritoriul de studiu al PUZCP este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice – ZCP – Zonă Construită Protejată.
- Nu se permit derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.
- În interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și/sau Ministerul Culturii.
- Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.
- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.
- Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilite sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.
- Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie preservată silueta centrului istoric. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici/clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.
- Pe parcela monumentului istoric se interzic parcelări, dezmembrări și construcții noi, cu excepția lucrărilor de restaurare, amenajare și punere în valoare a monumentului.
- Se interzic operațiunile notariale de dezmembrare și comasare a parcelelor existente în zona de protecție a monumentului istoric și a obiectivelor propuse spre clasare conform limitelor marcate în planșele de reglementări urbanistice.
- Se vor respecta prevederile Articolului 13, al prezentului regulament, punctele E, H.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****2.1. Utilizări admise**

- Funcțiuni administrative (primărie, consiliu local, poliție, pompieri, oficii poștale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri și altele);
- Funcțiuni de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centre / complexuri culturale, teatre, săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Funcțiuni de sănătate și de asistență socială (spitale (generale, de specialitate), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice), policlinici, dispensare, farmacii, cabinete medicale de specialitate, centre medicale, centre de permanență, azile, centre de îngrijire și altele);
- Funcțiuni de învățământ și de cercetare (învățământ preșcolar (grădinițe, creșe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, after-school și altele);
- Funcțiuni de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri și altele);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
- Funcțiuni de locuire colectivă existentă;
- Alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public ;
- Funcțiuni complementare cu rolul deservirii funcțiunii de bază;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Suprafața desfășurată a construcțiilor să nu depășească 100,00 mp ADC;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere, echipamente de interes public sau servicii publice;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Funcțiuni de cazare ((semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate) ale instituțiilor de învățământ sau cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;
- Se admit locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Se admit conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (din cadrul zonei funcționale IS) și să fie compatibile cu clădirile existente;
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- Autorizarea bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:

- Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
- Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
- Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 15,00 m.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstrui pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - **Pe aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - **Retras de la aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare, definite prin aceeași retragere față de aliniament pe minimum 4 parcele alăturate și învecinate pe același front, noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, dacă această soluție este judicioasă din punct de vedere urbanistic.
 - În cazul unui țesut tradițional cu retrageri variabile, noile construcții se vor încadra între retragerea minimă și retragerea maximă a construcțiilor existente pe parcelele învecinate.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **50,00 m** de la aliniament.

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

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,00 m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de:
 - e. Pentru construcții administrative, comerciale și de servicii - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - f. Pentru construcții de cultură, de sănătate și asistență socială, de învățământ și cercetare, de agrement, de turism, de locuire, pentru extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente și pentru funcțiuni mixte - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - g. Pentru construcții de învățământ - minim un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori, un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - h. Pentru construcții de cult - minim 5 locuri de parcare și 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
 - Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeu.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,00 m. Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 8,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului. Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Panta acoperișului va fi între 40°–50°.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 2 – Paletar de culori*.
- Clădirile noi vor avea o arhitectură inspirată din specificul tradițional local, caracteristic zonei etnografice Sălaj – din care face parte comuna Camăr. Soluțiile arhitecturale vor respecta integral trăsăturile definitorii ale construcțiilor vernaculare locale, în conformitate cu prevederile *Art. 13, punctul E – Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale, conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona etnografică Sălaj, elaborat de Ordinul Arhitecților din România*: :
 - Noile construcții se vor integra armonios în contextul existent, cu respectarea proporțiilor, materialelor și cromaticii tradiționale;
 - Fațadele vor fi finisate cu tencuieli simple, văruite, în culori sobre, fără decorații excesive; se vor evita finisajele moderne sau materiale lucioase;
 - Volumetria va fi echilibrată, lipsită de elemente decorative parazitare. Se vor respecta scara umană și relația cu spațiul public adiacent (piațete, trotuare, acces pietonal);
 - Materialele utilizate vor fi naturale: piatră, lemn, tencuieli varuite; învelitorile vor fi din țiglă ceramică sau alte materiale tradiționale în culori cărămiziu sau brun;
 - Ferestrele vor avea forme dreptunghiulare sau pătrate, adaptate funcțiunii publice, dar păstrând proporțiile tradiționale;
 - Tâmplăria se recomandă a fi realizată din lemn sau din materiale care reproduc aspectul lemnului natural;
 - Acoperișurile vor fi de tip șarpantă cu pante simetrice (2 sau 4 ape), cu streșini largi, în conformitate cu specificul local; Panta acoperișului va fi între 40°–50°.
 - Elementele adiacente (rampe, scări, balustrade) vor fi realizate cu discreție, din materiale compatibile (fier forjat, lemn), evitând inoxul sau plasticul;
 - Anexele administrative (spații tehnice, depozitare) vor respecta arhitectura clădirii principale;
 - Cromatica va fi sobră, în tonuri naturale, cu excluderea culorilor stridente sau saturate;
 - Orice amenajare a spațiului public aferent va respecta peisajul cultural local (trotuare din materiale naturale, bănci, iluminat discret, vegetație autohtonă).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelilor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

reutilizării acesteia la irigații.

- Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoii de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, dacă este cazul, va fi tratat ca și grădină de fațadă cu precădere minerală, însă vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 30% din această suprafață.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi la 1000,00 mp. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiuri

- Înălțimea nu va depăși 2,00 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiuri, Articolul 34: Împrejmuiuri.*

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: 30%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,6

CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII**CS – Comerț și servicii****1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona este destinată funcțiunilor comerciale și de servicii și dotărilor complementare aferente.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Se permit următoarele funcțiuni, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în suprafața maximă de 250,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție:
 - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
 - Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
 - Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
 - Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune precum sală de fitness, zonă de agreement tip spa);
 - Funcțiuni turistice de tip pensiuni și case de vacanță/ locuire cu caracter temporar, permise în contextul dezvoltării serviciilor și activităților turistice locale.
 - Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
 - Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de depozitare, cu următoarele condiții:
 - Încadrarea în suprafața maximă de 250,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție;
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț sau servicii;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică, cu următoarele condiții:
 - Încadrarea în suprafața maximă de 250,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție;
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciara;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 15,00 m.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă).
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstrui pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - **Pe aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - **Retras de la aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare, definite prin aceeași retragere față de aliniament pe minimum 4 parcele alăturate și învecinate pe același front, noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, dacă această soluție este judicioasă din punct de vedere urbanistic.
 - În cazul unui țesut tradițional cu retrageri variabile, noile construcții se vor încadra între retragerea minimă și retragerea maximă a construcțiilor existente pe parcelele învecinate.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m din axul celorlalte străzi de interes local, conform avizului administratorului drumului.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

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

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,00 m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;
- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26*. Accese carosabile, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;

- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea / asflatarea acestora. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,00 m. Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 8,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului. Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă.
- Panta acoperișului va fi între 40°–50°.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 2– Paletar de culori*.
- Clădirile noi vor avea o arhitectură care va îmbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice ”Sălaj” din care face parte comuna Camăr, îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări, în concordanță cu prevederile Art. 13, punctul E – *Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale, conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea*

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

în specificul local din mediul rural – Zona etnografică Sălaj, elaborat de Ordinul Arhitecților din România:

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Volumetria clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- Paramentul se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- Raportul plin/gol; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- Tâmplăria. Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
- Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape sau tip terasă. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperisuri. Panta acoperișului va fi între 40°–50°.
- Învelitorile: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fara stralucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
- Lucarnele se recomandă ferestre de tip luminator
- Tinichigeria va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Cromatică: Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.).
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Codul Civil privind picătura streșinii. La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterrane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejurii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate.
- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 20% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi la 1000,00 mp. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).

- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Înălțimea nu va depăși 2,00 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 34: Împrejmuiri*.
- amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 50%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 1

CS-P – Comerț și servicii din zone cu valori ale patrimoniului construit

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică care cuprinde valori identificate ale patrimoniului construit. Subzona face parte din zona reglementată ca zonă construită protejată (ZCP).
- Subzona este destinată funcțiunilor comerciale și de servicii și dotărilor complementare aferente.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

1.1. Condiționări specifice

- Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.
- Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată (zona centrală și zona de protecție a monumentului istoric) se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)", aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.
- Teritoriul de studiu al PUZCP este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice – ZCP – Zonă Construită Protejată.
- Nu se permit derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.
- În interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și/sau Ministerul Culturii.
- Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.
- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.
- Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.
- Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie preservată silueta centrului istoric. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici/clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.
- Pe parcela monumentului istoric se interzic parcelări, dezmembrări și construcții noi, cu excepția lucrărilor de restaurare, amenajare și punere în valoare a monumentului.
- Se interzic operațiunile notariale de dezmembrare și comasare a parcelelor existente în zona de protecție a monumentului istoric și a obiectivelor propuse spre clasare conform limitelor marcate în planșele de reglementări urbanistice.
- Se vor respecta prevederile Articolului 13, al prezentului regulament, punctele D, E, H.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Se permit următoarele funcțiuni, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în suprafața maximă de 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție:
 - Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
 - Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

de valori și mărfuri și altele);

- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
- Funcțiuni de agrement și turism (structuri de primire turistică cu amenajările de agrement aferente);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - Încadrarea în suprafața maximă de 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție;
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț sau servicii;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Se admit funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică cu condiția să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară și cu încadrarea în suprafața maximă de 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție;
- Funcțiunile comerciale, de servicii și de turism vor respecta următoarele condiții:
 - Încadrarea în suprafața maximă de 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe;
- Se admit construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față de locațiile protejate;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism pentru construcțiile noi propuse care depășesc suprafața construită (amprenta la sol) de 150,00 mp și/sau suprafața desfășurată de 250,00 mp per parcelă;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
- Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
- Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelilor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbilor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 12,00 m.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 500 mp și front la stradă mai mic de 12 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - Pe aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streșina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - **Retras de la aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare, definite prin aceeași retragere față de aliniament pe minimum 4 parcele alăturate și învecinate pe același front, noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, dacă această soluție este judicioasă din punct de vedere urbanistic.
 - În cazul unui țesut tradițional cu retrageri variabile, noile construcții se vor încadra între retragerea minimă și retragerea maximă a construcțiilor existente pe parcelele învecinate.
- În toate cazurile, streșina va fi paralelă cu drumul.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **50,00 m** de la aliniament.

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

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,00 m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

auto.

- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea / asflatarea acestora. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,00 m. Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 8,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului. Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă. Panta acoperișului va fi între 40°–50°, iar streășina va fi paralelă cu drumul.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 2– Paletar de culori*.
- Clădirile noi vor avea o arhitectură inspirată din specificul tradițional local, caracteristic zonei etnografice Sălaj – din care face parte comuna Camăr. Soluțiile arhitecturale vor respecta integral trăsăturile definitorii ale construcțiilor vernaculare locale, în conformitate cu prevederile *Art. 13, punctul E – Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale, conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona etnografică Sălaj, elaborat de Ordinul Arhitecților din România*:
 - Construcțiile noi se vor armoniza cu fondul construit existent, fără a introduce volume stridente, vitraje excesive sau culori neadecvate;
 - Finisajele fațadelor vor fi simple, fără decorații comerciale agresive; sunt recomandate tencuieli varuite sau materiale naturale cu aspect tradițional;
 - Volumele construite vor fi proporționate la scara umană, cu un limbaj arhitectural sobru și funcțional;
 - Materialele utilizate vor include piatră locală, lemn, tencuială varuită; învelitorile vor fi din țiglă ceramică sau materiale mate, în culori închise (cărămiziu, maro);
 - Ferestrele și vitrinele vor avea forme dreptunghiulare, proporționate corect în contextul tradițional; nu se

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

admit vitrine continue pe toată fațada;

- Tâmplăria va fi, preferabil, din lemn sau cu aspect de lemn natural, fără culori metalizate sau stridente;
- Acoperișurile vor avea forme simple, simetrice, în 2 sau 4 ape, fără forme curbe sau moderne; Panta acoperișului va fi între 40°–50°, iar streășina va fi paralelă cu drumul.
- Elemente precum firmele, panourile publicitare sau inscripțiile vor fi discrete, realizate din materiale tradiționale (lemn, fier forjat) și nu vor depăși dimensiunile 1,20 x 0,60 m. Se interzic casetele luminoase și materialele strălucitoare;
- Cromatica va fi adaptată specificului local: alb, griuri, brunuri, verde închis, excluzând orice culoare stridentă (roz, galben, roșu aprins etc.);
- Mobilierul urban sau amenajările exterioare aferente vor respecta atmosfera rurală tradițională, cu utilizarea materialelor naturale și evitarea oricărui exces vizual.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelilor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supratranee, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.10. Spații verzi**

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, dacă este cazul, va fi tratat ca și grădină de fațadă cu precădere minerală, însă vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 30% din această suprafață.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi la 1000,00 mp. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Înălțimea nu va depăși 2,00 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 34: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 30%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,6

ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE**ID – Unități industriale și de depozitare****1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona este destinată activităților productive de bunuri și servicii, cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activități de mică industrie, activități industriale nepoluante, industrie alimentară, industrie artizanală, industrie ușoară, depozite, prestări servicii, anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

1.1. Condiționări specifice

- Se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism. Pentru zonele neconstituite urbanistic se va elabora PUZ pentru întreaga suprafață a unității economice, sau pentru o zonă relevantă stabilită de către comisia de urbanism și amenajarea teritoriului de la nivelul județului, iar pentru zonele constituite se va elabora PUD pentru construcțiile noi propuse.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Se permit următoarele funcțiuni, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în suprafața maximă de 250,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție:
 - Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri și altele);
 - Producție industrială mică și medie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, de regulă valorificând materii prime locale, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice și parcelele adiacente pentru depozitare și producție, cu excepția activităților atractive pentru turiști.
 - Funcțiuni complementare activității industriale de bază (administrative (sediu administrativ, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, financiar-bancare, comerciale (comerț en-gros), funcțiuni de agrement și altele);
 - Incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale și altele;
 - Centre de cercetare și centre de formare profesională;
 - Poli tehnologici;
 - Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
 - Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe de serviciu, cu următoarele condiții:
 - Încadrarea în suprafața maximă de 250,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție;
 - Să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale;
 - Să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice, cu condiția amplasării doar în spații special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile și cu încadrarea în suprafața maximă de 250,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice utilizări care nu se încadrează la „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.
- Locuințe de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la punctul 2.2.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1500,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 20,00 m;
 - Adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - Parcela să aibă formă regulată.
- Reparcelarea terenurilor se va realiza printr-o documentație de urbanism (PUZ) astfel încât să se preteze funcțiunii. Se vor prevedea spații verzi publice și spații necesare infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim 8,00 m față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m din axul celorlalte străzi de interes local, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15,00 m față de locuințe.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

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

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15,00 m față de locuințe.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- În zonele de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
 - Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter (P) – pentru toate unitățile industriale și de depozitare.
 - Parter + Etaj (P+E) – pentru clădiri administrative.
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 m.
- Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 8,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 2– Paletar de culori*.
- Clădirile noi vor avea o arhitectură care va îmbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Sălaj" din care face parte comuna Camăr, îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări, în concordanță cu prevederile Art. 13, punctul E – *Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale, conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea*

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

în specificul local din mediul rural – Zona etnografică Sălaj, elaborat de Ordinul Arhitecților din România:

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Volumetria clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- Paramentul se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- Raportul plin/gol; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- Tâmplăria. Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
- Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape sau tip terasă. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperisuri.
- Învelitorile: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fără stralucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
- Tinichigeria va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Cromatică: Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.).
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:**

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente
- În lipsa acestora, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului,
- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor.
- Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- **Apele pluviale:**
 - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- **Instalații și echipamente:**
 - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.
 - Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 40% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 30%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,6 – se va respecta un coeficient volumetric de utilitate al terenului ce nu depășește 2,4 mc/mp teren

A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE**A – Unități agrozootehnice****1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona cuprinde terenurile destinate activităților economice de tip agrozootehnic al căror principal obiect de activitate este cultura plantelor și/sau creșterea animalelor, industriei alimentare, industriei artisanale, industriei ușoare, depozitelor aferente activității agrozootehnice, prestărilor de servicii complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării acestora.

1.1. Condiționări specifice

- Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism, aprobate conform legii.
- Se vor elabora studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate.
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Se permit următoarele funcțiuni, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în suprafața maximă de 500,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție:
 - Exploatații și ferme agrozootehnice încadrate conform legii ca exploatații specializate:
 - Culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente);
 - Exploatații specializate - producție animală (creșterea animalelor erbivore, creșterea animalelor granivore și altele), exploatații mixte (culturi mixte, exploatații mixte de creștere a animalelor, exploatații mixte de culturi și creșterea animalelor, exploatații neclasificate);
 - Funcțiuni agricole și agrozootehnice:
 - Unități economice agricole, agrozootehnice, mixte;
 - Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, îngrășăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru animale, ferme de animale, garaje pentru mașini agricole, utilaje, ateliere), centre de colectare și prelucrare și altele);
 - Funcțiuni complementare activității agricole sau agrozootehnice de bază (administrative (sediu administrativ, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, comerciale (comerț en-gros sau cu amănuntul, alimentație publică), industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție și altele), spații de agrement și altele);
 - Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**2.2. Utilizări admise cu condiționări**

- Se admit locuințe și funcțiuni de agrement, doar pentru angajații unităților agricole sau agrozootehnice cu încadrarea în suprafața maximă de 500,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per construcție;
- Se admite depozitarea de deșeuri tehnologice doar în spații special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Funcțiunile agrozootehnice au obligația conformării la cerințele sanitar-veterinare și de sănătate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară, dacă legislația în vigoare o impune.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora;
- Exploatații și ferme agrozootehnice, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale acestora care nu asigură zona de protecție sanitară și/sau creează disconfort pentru locuințe și/sau alte perimetre protejate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice activitate sau lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică funcțiunii și vor respecta atât prevederile Codului Civil, cât și legislația specifică aplicabilă funcțiunii. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 12,00 m.
- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploataților agrozootehnice se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafață de minim 2500,00 mp și au asigurat accesul dintr-un drum public.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%.
- Construcțiile cu funcțiuni industriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor pentru trafic greu.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingherit al mașinilor de intervenție. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim 8,00 m față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m din axul celorlalte străzi de interes local, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15,00 m față de locuințe.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

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

- Construcțiile se vor retrage față de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu minim 6,00 m. În cazul în care limita/ele se învecinează cu locuințe, construcțiile se vor retrage cu minim 15,00 m.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.
- Se vor respecta normele de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform *Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea I – Construcții - Indicativ P 118/1 – 2025, Art. 22.*

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele cu aceeași zonificare funcțională sau situate în extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuire.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare pentru autovehicule. Construcțiile cu funcțiuni productive vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare / garare pentru utilaje și platforme de încărcare / descărcare.
- Se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter (P) - pentru unități agrozootehnice;
 - Parter + Etaj (P+E) – pentru clădiri administrative;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 8,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului. Prin excepție, se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,00 m inclusiv. Pentru înălțimi mai mari, autorizarea este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.
- **Volumetria:** Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.
- **Acoperișurile:** Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins și altele). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Cromatica:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:**

- Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente
- În lipsa acestora, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului,
- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor.
- Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de bransament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Bransamentul/ racordarea de la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.

- **Apele pluviale:**

- Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.

- **Instalații și echipamente:**

- Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.
- Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de tip opac, adaptate rolului funcțional.
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: 50%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 1,0 – se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 4 mc/mp teren

V – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

Vp – Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde zonele verzi aferente malurilor cursurilor de apă cu rol de protecție a apelor și alte zone verzi cu rol de protecție sau cu rol de coridor ecologic.
- Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și pot conduce la crearea unor legături avantajoase în structura rurală.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii rurale, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

1.1. Condiționări specifice

- Zonele verzi de protecție a apelor și cele cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza prevederilor legale în vigoare la data redactării prezentului regulament. Subzona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș, prevăzut de O.U. nr. 11/2007, art. 2, cu 100% din suprafață. Utilizarea „Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic” este definitivă și nu poate fi modificată.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală (plantații înalte, medii și joase);
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Lucrări și amenajări hidrotehnice;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă;
- Lucrările de barare sau de traversare a cursurilor de apă, care pot constitui un obstacol în curgerea naturală a apelor, vor fi astfel concepute, realizate și exploatate încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare;
- Toate lucrările, amenajările se vor realiza cu avizul conform al administratorului cursului de apă;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente (alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru agrement), lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor, construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei (îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare), traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente (poduri, conducte, linii electrice, etc.), amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă, construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor, cu avizul administratorului cursului de apă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**2.3. Utilizări interzise**

- Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă;
- Este interzisă aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
- Este interzisă evacuarea apelor uzate de orice fel în cursul apelor;
- Este interzisă deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a agregatelor minerale fără aviz de gospodărire a apelor, fără autorizație de gospodărire a apelor sau fără autorizație de construire;
- Este interzisă depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase;
- Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Este interzisă desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Este interzisă realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Nu este cazul.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

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

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Zonele de protecție a cursurilor de apă vor avea amenajate accese publice. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor este interzisă. Prin excepție, staționarea autovehiculelor este permisă doar pe perioada realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Se admite realizarea unor locuri de parcare pentru biciclete amplasate în vecintatea zonelor de odihnă sau a spațiilor de joacă.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se va respecta Anexa nr. 2 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.
- Autorizarea executării amenajărilor / echipamentelor / instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.
- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea plăcilor din dale de ciment sau a aleilor turnate, cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic, mai ales în sezoanele călduroase. Se va evita orice compus ce conține ciment de Portland și asfalt sau rășini sintetice. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesul și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

3.10. Spații verzi

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minim 3 arbori. Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră, etc.). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiuri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Împrejmuirea se va realiza din vegetație (gard viu).
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiuri, Articolul 36: Împrejmuiuri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 5%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,1

Va – Spații verzi publice cu acces nelimitat

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este destinată spațiilor verzi aferente parcurilor, scuarurilor, grădinilor cu acces public nelimitat.

1.1. Condiționări specifice

- Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș. Utilizarea „Spații verzi publice cu acces nelimitat” este definitivă și nu poate fi modificată..

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală (plantații înalte, medii și joase);
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Funcțiuni complementare funcțiunii de bază (construcții pentru activități culturale, comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere);
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Oglinzi de apă;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Lucrări de artă în aer liber;
- Extindere, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi / zonelor de agrement cu condiția ca suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească 100,00 mp.
- În zona perimetrelor de protecție a apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei;
- Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; Tăierea arborilor maturi fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile;
- Exploatații agricole și altele asemenea;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române;
- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul străzilor, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene;
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi cu excepția unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivele sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiile non-guvernamentale, precum și administrația publică și autoritățile judecătorești.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Nu se impune o suprafață minimă a parcelelor. Se conservă parcellarul existent.
- Se recomandă ca parcela amenajată ca zonă verde să aibă o suprafață de cel puțin 1000,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 m.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 m.
- În zona drumurilor se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

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

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu un front de minim 15,00 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim 5,00 m.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.

- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonelor verzi.
- Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Demisol + Parter (D + P);
 - Subsol + Parter (S + P).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se va respecta Anexa nr. 2 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.
- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.9. Condiții de echipare edilitară**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea suprateană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelilor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente suprateane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Va fi prevăzut un spațiu, preferabil subteran, destinat colectării deșeurilor menajere. Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 70% din suprafața totală a parcelei.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,20 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurări*, *Articolul 36: Împrejurări*.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: 10% - pentru construcții.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,1 - pentru construcții.
- Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

Vs – Zonă verde sport, agrement**1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona este destinată spațiilor verzi cu rol de sport și agrement și funcțiilor complementare.

1.1. Servituți

- Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat. Utilizarea „Zonă verde sport, agrement” este definitivă și nu poate fi modificată.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Funcțiuni de sport și agrement (construcții pentru activități sportive, complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, poligoane pentru tir, terenuri de sport în aer liber, tribune pentru spectatori și altele);
- Funcțiuni complementare funcțiunii de bază de sport și agrement (administrative (birouri și altele), comerciale și de servicii (comerț alimentar / nealimentar, alimentație publică (restaurant, cafeterie, cafenea, bufet și altele)), culturale (construcții pentru expoziții și activități culturale), tehnice (vestiare, grupuri sanitare, spații tehnice, de întreținere și de depozitare și altele);
- Spații verzi și plantate de folosință generală (plantații înalte, medii și joase);
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Oglinzi de apă;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Lucrări de artă în aer liber;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi / zonelor de agrement cu condiția ca suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească 250,00 mp. Autorizarea unor construcții cu o suprafață totală desfășurată mai mare este condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- În zona perimetrelor de protecție a apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;

- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei;
- Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; Tăierea arborilor maturi fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării.
- Târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile;
- Exploatații agricole și altele asemenea;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române;
- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul străzilor, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene;
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi cu excepția unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivele sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiile non-guvernamentale, precum și administrația publică și autoritățile judecătorești.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelor

- Nu se impune o suprafață minimă a parcelor. Se conservă parcelarul existent.
- Se recomandă ca parcela minimă amenajată ca zonă verde să aibă o suprafață de cel puțin 1000,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 m.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 m.
- În zona drumurilor se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

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

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu un front de minim 15,00 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim 5,00 m.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonelor verzi.
- Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter +Etaj/Mansarda (P+E/M);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 m.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se va respecta Anexa nr. 2 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.
- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supratrane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Va fi prevăzut un spațiu, preferabil subteran, destinat colectării deșeurilor menajere. Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 60% din suprafața totală a parcelei.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate cu echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,20 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: 20% - pentru construcții.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,4 - pentru construcții.
- Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE**GCc-P – Gospodării comunale, cimitire din zone cu valori ale patrimoniului construit****1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică care cuprinde valori identificate ale patrimoniului construit (monumente istorice clasate sau propuse spre clasare în LMI). Subzona face parte din zona reglementată ca zonă construită protejată (ZCP).
- Subzona este destinată cimitirelor și dotărilor complementare aferente (capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor).
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

1.1. Condiționări specifice

- Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, cât și prin regulamentele interne. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
- Se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte;
- Pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se va întocmi o documentație de urbanism, stabilită de autoritatea publică, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare;
- Se vor respecta prevederile Articolului 13 al prezentului regulament, articolele C, D, H.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Lucrări funerare supraterane (însemne, borduri, împrejmuiri, lespezi, obeliscuri sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare), lucrări funerare subterane (cripte pentru locuri de înhumare) și alte lucrări asimilate acestora. Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir;
- Lucrări la infrastructura cimitirului (pavilioane, clădiri administrative, clădiri sanitare, spații tehnice, crematorii și altele), săli de ceremonii funerare (capele mortuare, mausolee și altele), realizarea de zone verzi, parcelarea, platforme în aer liber pentru ceremonii, împrejmuirea și dotări aferente cimitirului;
- Amenajarea de circulații (alei carosabile, semicarosabile și pietonale) și realizarea de infrastructuri tehnico-edilitare.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Opere comemorative de război (edificii, monumente de artă, plăci și altare comemorative, troițe, cruci, cenotafuri sau orice alte construcții ori lucrări, astfel cum sunt definite aceste opere la art. 5 din Legea nr. 379/2003, cu modificările ulterioare), cu condiția avizării de către Ministerul Culturii;
- Construcții noi / extinderi ale construcțiilor existente, biserici, capele mortuare sau alte lăcașe de cult se vor realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelor**

- Parcelarul istoric se va conserva. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului rural, pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Pentru fiecare loc de veci se vor asigura între 7,50 și 10,00 mp.
- Pentru funcțiunile de capelă și spații administrative, suprafața minimă a parcelei este de 400,00 mp.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile existente vor putea fi extinse, reconvertite, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Amplasarea construcțiilor noi se va stabili printr-o documentație de urbanism.
- Cimitirul va fi împrejmuit cu gard, dublat de o perdea de arbori spre aliniament. Între morminte și gardul cimitirului (aliniament) se va asigura o zonă liberă de minim 3,00 m.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m din axul celorlalte străzi de interes local, conform avizului administratorului drumului. Retragera față de aliniament va fi în toate cazurile de cel puțin 5,00 m.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

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

- Clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 3,00 metri față de limitele laterale și la minim 5,00 metri față de limitele posterioare. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim 3,00 metri față de limitele laterale ale parcelei;

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Accesul din spațiile publice va fi amenajat astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Drumurile interioare și aleile pietonale vor fi dublate de spații verzi, arbuști și copaci.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Accesul autovehiculelor în incinta cimitirelor este interzisă. Fac excepție autovehiculele de întreținere și

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

exploatare.

- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de 5 locuri de parcare pentru autovehicule și 5 locuri de parcare pentru biciclete. Necesarul de parcaje se va asigura în zona drumurilor publice, în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Demisol + Parter (D + P);
 - Subsol + Parter (S + P).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul construcțiilor și amenajărilor trebuie să respecte caracterul sobru al zonei și să se integreze armonios în peisajul rural.
- Construcțiile admise (capelă, adăposturi, anexe funcționale) vor avea o volumetrie simplă, fără elemente decorative excesive, cu finisaje realizate din materiale durabile, în culori neutre sau naturale.
- Învelitorile vor fi din țiglă ceramică sau tablă cu finisaj mat, în nuanțe închise (gri, brun, cărămiziu). Nu se admit materiale lucioase sau în culori stridente.
- Nu se admit garduri din panouri prefabricate, PVC, sau alte soluții industriale care alterează aspectul general al zonei. Gardurile vor fi din lemn, metal vopsit sau zidărie simplă.
- Aleile pietonale și platformele vor fi realizate din piatră naturală, pavele cu aspect neutru sau materiale înierbate. Nu se admit suprafețe din beton turnat continuu, asfalt, dale colorate sau compuși sintetici.
- Monumentele funerare vor fi realizate din materiale naturale (piatră, lemn, metal), cu forme simple. Nu se admit finisaje lucioase (inox, tablă), culori stridente sau elemente decorative neadecvate caracterului zonei.
- Toate materialele utilizate trebuie să fie rezistente și adaptate întreținerii periodice. Se recomandă evitarea impermeabilizării excesive a solului.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supratrane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.

- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Cimitirul va fi prevăzut cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației și mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Pentru plantarea cimitirelor se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați. Perimetral, zona de 3,00 m față de împrejmuire se consideră zonă verde care nu poate fi utilizată pentru înhumări.
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale, naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,20 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.), va respecta tipologia locală specifică și va fi dublată de plantații. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 10% - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.
 - Calculul P.O.T se referă strict la amprenta la sol a clădirilor supraterane (capele, spații administrative, grupuri sanitare), fără a include monumentele funerare și mormintele.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,1 - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.
 - Calculul CUT include suprafața construită desfășurată a tuturor clădirilor supraterane (capele, spații administrative, etc.), dar nu include monumentele funerare, cavourile sau criptele.

TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**TE – Construcții și echipamente tehnico-edilitare****1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona cuprinde teritoriile ocupate de construcții / echipamente / instalații care aparțin echipării tehnico-edilitare sau zone rezervate pentru dezvoltarea acestei funcțiuni.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor elabora studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare (incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații și altele);
- Stații de epurare a apelor uzate sau a apelor uzate industriale de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate conform legii;
- Stații de epurare a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate conform legii;
- Instalații de îmbunătățire a calității apei (deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfectie, etc.), stații de pompare, rezervoare îngropate, aducțiuni, conducte din rețelele de distribuție și altele asemenea;
- Activități conexe funcțiunii de bază (administrative, sociale și altele).
- Amenajări aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: spații verzi, spații de colectare a deșeurilor, amenajări pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază;
- Stațiile de epurare a apelor uzate sau a apelor uzate industriale de tip modular (containerizate) și/sau stațiile de epurare a apelor uzate menajere cu bazine acoperite care nu asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate, vor putea fi amplasate doar dacă este posibilă diminuarea zonei de protecției sanitare conform legii;
- Rețelele de apă potabilă nu se vor intersecta cu rețelele de canalizare, fiind interzisă amplasarea în același perimetru a ambelor rețele;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- În zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinzând terenul din jurul obiectivelor, este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:
 - Utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
 - Utilizării substanțelor fitosanitare;
 - Irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - Amplasării grajdurilor de animale și a depozitării de gunoi animalier;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- Amplasării de sere și de iazuri piscicole;
- Este interzisă orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei;
- Este interzisă exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit legislației în vigoare, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane;
- În zona de protecție sanitară cu regim de restricție este interzisă:
 - Amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto, bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă, locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - Cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri, vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere, infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire, efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatarea de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului, executarea de construcții pentru activități industriale și agricole (grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi), campinguri și ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - Spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei, transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente. Pentru obiectivele noi se va asigura o parcelă care să asigure zona de protecție sanitară cu regim sever necesară.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile noi vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 m, cu condiția respectării unei retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m din axul celorlalte străzi de interes local, conform avizului administratorului drumului.

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

- Construcțiile noi se vor retrage față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei cu minim 3,00 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, mediu și stingerea incendiilor, în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.6. Staționarea autovehiculelor**

- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile supratereane este:
 - Demisol + Parter (D+P);
 - Subsol + Parter (S+P).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m. Fac excepție instalațiile a căror înălțime va fi determinată de cerințele tehnice specifice.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct. Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor / echipamentelor / instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal. Construcțiile vizibile din spațiul public vor fi tratate corespunzător pentru a nu conduce la deteriorarea peisajului specific rural.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Se va respecta Anexa nr. 2 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Depozitarea gunoiului se poate realiza pe platforme impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterrane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.

3.10. Spații verzi

- Stațiile de epurare vor fi prevăzute perimetral cu o perdea verde de protecție realizată din vegetație specifică locală.
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați. Perimetral, zona de 3,00 m față de împrejmuire se consideră zonă verde, care nu poate fi utilizată pentru amplasarea de construcții.
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiuri

- Împrejmuirile nu vor depăși **2,00 m**.
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmui și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel, cu respectarea prezentului regulament. Pot fi exceptate de la împrejmuire acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului.
- Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea „Zonă de protecție sanitară”. Tipul și înălțimea marcajelor, precum și distanța dintre ele se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcajele se amplasează pe teren de către deținătorul și/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanții consiliului local și cu deținătorii terenurilor, astfel încât de la fiecare marcaj să se vadă celelalte două marcaje învecinate.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 60% - pentru construcții supra/subterane.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,6 - pentru construcții supra/subterane.

CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

CCr – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este specifică circulațiilor publice rutiere și zonele adiacente, existente și propuse prin prezentul PUG.
- Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament.
- Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, dar și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor aplica profilele transversale propuse prin prezenta documentație.
- Pentru amenajarea spațiului public se va constitui un specific local, caracteristic localităților rurale.
- Utilizarea comercială a spațiului public va fi detaliată prin regulamente și hotărâri de Consiliu Local.
- Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin prezenta documentație, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.
- În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de **22 m** față de axul drumurilor naționale, respectiv de **18 m** față de axul drumurilor comunale, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim **12 m**, respectiv cu minim **10 m** față de axul drumului municipiului municipiu, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră;
- Spații verzi, aliniamente verzi cu pantații înalte;
- Mobilier urban;
- Echipamente tehnico-edilitare.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Nu este cazul.

2.3. Utilizări interzise

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se vor respecta profilele transversale minimale propuse prin prezenta documentație conform normativelor în vigoare.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Nu este cazul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- Nu este cazul

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor.
 - Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
 - Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
 - Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
 - Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
 - Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor în spațiile publice se va face numai în parcuri amenajate corespunzător.
- În profilul drumurilor existente și propuse se vor realiza locuri de staționare, în măsura în care spațiul permite acest lucru.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Nu este cazul

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Drumurile existente, propuse pentru modernizare, și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație;
- Pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.;
- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști în măsura în care permite spațiul;
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, alcătuite din materiale preponderent naturale (lemn, piatră, vegetație).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Se vor asigura puncte de alimentare stradală cu apă potabilă.
- Autorizarea lucrărilor va cuprinde un plan de amenajare a zonei de siguranță. Acesta va conține un studiu dendrologic și un studiu de reamanjare a acestui spațiu.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

3.10. Împrejurimi

- Nu este cazul

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: Nu este cazul

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: Nu este cazul

TAp – Terenuri aflate permanent sub ape

1. CARACTERUL ZONEI

- Zonă cuprinde albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea.

2. PREVEDERI

- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române sau după caz, de acordul Consiliului Local.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Pe terenurile aflate permanent sub ape orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile legislației specifice, prin obținerea avizelor specifice.

DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

1. CARACTERUL ZONEI

- Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI, etc.).

2. PREVEDERI

- 2.1. În cadrul zonelor cu destinație specială se vor respecta limitele intravilanului propus, destinațiile terenurilor, zonificarea funcțională și regimul juridic stabilit prin prezenta documentație și prin avizele instituțiilor competente.
- 2.2. În cazul existenței sau instituirii unor zone de siguranță ori zone militare restricționate aferente obiectivelor aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale sau a altor instituții din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională, se va institui interdicție de construire în perimetrele și pe lățimile stabilite prin avizele de specialitate, cu respectarea condițiilor impuse de instituțiile competente.
- 2.3. În cazul zonelor militare restricționate stabilite de comun acord cu unitățile militare existente pe teritoriul administrativ al comunei, interdicția de construire se va institui pe o lățime de cel puțin 200 m, conform condițiilor avizului Ministerului Apărării Naționale.
- 2.4. Se interzice afectarea, sub orice formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.
- 2.5. Potrivit art. 2 alin. (2) din *Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27.06.1996*, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP / MCIN / MAI / SRI / STS / MAPN / MJ / SIE / SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018*.
- 2.6. În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
 - Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
- 2.7. Prin excepție de la aliniatul 2.2., obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
 - Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, etc.);
 - Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
 - Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiuri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- 2.8. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.
- 2.9. Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.