

**VOLUMUL II :****REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENTE PUG COMUNA ICLOD***Denumirea proiectului***Plan Urbanistic general PUG  
comuna ICLOD, jud. Cluj**

Numărul proiectului

**19 / U / 2006**

Faza de proiectare

**Plan Urbanistic General ( PUG )**

Beneficiar

**Consiliul Local al comunei ICLOD  
județul CLUJ**

Proiectant

**Sc "Studio pentru Arhitectură și Urbanism" srl  
Str. Aviator Bădescu nr.11, Cluj – Napoca**

Șef proiect

arh. Traian Ilca Suciu

**B. COLECTIV ELABORATOR**

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1. urbanism          | arh. Traian ILCA SUCIU<br>arh. Lucian POPA<br>arh. Mircea PURDEA |
| 2. edilitare         | ing. Janos EGLY<br>sing. Sigismund KISS                          |
| 3. studii topo - geo | ing. Vasile VERDEȘ   |

- Data iunie 2008

# **VOLUMUL II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENTE PUG COMUNA ICLOD.....**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul regulamentelor locale de urbanism aferente PUG comuna Iclod
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de urbanism

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în teritoriul administrativ

### **D 1. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -- secțiunea 1 LOCALITATEA ICLOD – REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ**

---

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII ICLOD**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în intravilanul localității Iclod
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilanul localității Iclod

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - LOCALITATEA ICLOD**

## **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PENTRU LOCALITATEA ICLOD**

1. Zona centrală (C)
2. Zona pentru instituții publice și servicii de interes general (IS)
3. Zona de locuințe și funcțiuni complementare (L)
4. Zona unităților de producție industrială (Pi)
5. Zona unităților de producție agricolă (Pa)
6. Zona de recreere sport (R)
7. Zona de gospodărire comunală (GC)
8. Zona de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE)
9. Zona de protecție pentru linia electrică aeriană (PE)
10. Zona de protecție a siturilor arheologice (PSA)
11. Zona căilor de comunicație rutieră (CCr)
12. Zona căilor de comunicație feroviară (CCf)
13. Zona neconstruibilă - ape (N)

## **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

## **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) LA NIVELUL LOCALITĂȚII ICLOD**

### **D 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -- secțiunea 2 LOCALITATEA FUNDĂTURA**

---

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII FUNDĂTURA**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în intravilanul localității Fundătura

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilanul localității Fundătura

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - LOCALITATEA FUNDĂTURA

#### IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PENTRU LOCALITATEA FUNDĂTURA

1. Zona pentru instituții publice și servicii de interes general (IS)
2. Zona de locuințe și funcțiuni complementare (L)
3. Zona unităților de producție industrială (Pi)
4. Zona unităților de producție agricolă (Pa)
5. Zona de recreere sport (R)
6. Zona de gospodărire comunală (GC)
7. Zona de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE)
8. Zona căilor de comunicație rutieră (CCr)
9. Zona căilor de comunicație feroviară (CCf)
10. Zona neconstruibilă - ape (N)
11. Zona de protecție a siturilor arheologice (PSA)

#### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) LA NIVELUL LOCALITĂȚII FUNDĂTURA

### **D3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -- secțiunea 3 LOCALITATEA LIVADA**

---

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII LIVADA

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în intravilanul localității Livada

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilanul localității Livada

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - LOCALITATEA LIVADA

#### IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PENTRU LOCALITATEA LIVADA

1. Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (IS)
2. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (L)
3. Zonă unităților de producție industrială (Pi)
4. Zonă unităților de producție agricolă (Pa)
5. Zonă de recreere sport (R)
6. Zonă de gospodărire comunală (GC)
7. Zonă de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare.(TE)
8. Zonă căilor de comunicație rutieră (CCr)
9. Zonă căilor de comunicație feroviară (CCf)
10. Zonă neconstruibilă - ape (N)
11. Zonă de protecție a siturilor arheologice (PSA)
12. Zonă de protecție a liniei electrice aeriene (PE)

#### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) LA NIVELUL LOCALITĂȚII LIVADA

### **D4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -- secțiunea 4 LOCALITATEA ORMAN**

---

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII ORMAN

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în intravilanul localității Orman
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilanul localității Orman

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - LOCALITATEA ORMAN

### IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PENTRU LOCALITATEA ORMAN

1. Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (IS)
2. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (L)
3. Zonă unităților de producție industrială (Pi)
4. Zonă unităților de producție agricolă (Pa)
5. Zonă de recreere sport (R)
6. Zonă de gospodărire comunală (GC)
7. Zonă căilor de comunicație rutieră (CCr)
8. Zonă neconstruibilă (N)
9. Zonă de protecție a liniei electrice aeriene (PE)

### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) LA NIVELUL LOCALITĂȚII ORMAN

## **D5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -- secțiunea 5 LOCALITATEA ICLOZEL**

---

### I. DISPOZIȚII GENERALE

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII ICLOZEL

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în intravilanul localității Iclozel
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilanul localității Iclozel

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – LOCALITATEA ICLOZEL

### IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PENTRU LOCALITATEA ICLOZEL

1. Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (IS)
2. Zonă de locuințe (L)
3. Zonă de recreere (R)
4. Zonă de gospodărire comunală (GC)
5. Zonă căilor de comunicație rutieră (CCr)
6. Zonă neconstruibilă - ape (N)

### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) LA NIVELUL LOCALITĂȚII ICLOZEL

## **D. REGULAMENTE LOCAL DE URBANISM AFERENTE PUG comuna ICLOD, jud. CLUJ**

---

### I. DISPOZIȚII GENERALE:

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG comuna ICLOD, pe cele 5 secțiuni corespunzătoare celor 5 localități componente:**

Pentru fiecare din cele cinci localități rurale ale comunei Iclod s-a întocmit câte un Regulament Local de Urbanism, care însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General - comuna Iclod.

După obținerea aprobărilor legale Regulamentele Locale de Urbanism vor deveni acte de autoritate, împreună cu Planul Urbanistic General al comunei Iclod.

Atât PUG comuna Iclod cât și Regulamentele Locale de Urbanism aferente acestuia au fost elaborate în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și cu "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUG și al RLU", indicativ GP 038/1999 emis de M.L.P.A.T.

*Regulamentul Local de Urbanism elaborat pentru fiecare localitate în parte cuprinde toate informațiile*

*necesare autorizării executării construcțiilor în limita perimetrului intravilan a localității respective, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.*

Regulamentele Locale de Urbanism au o valabilitate de 10 ani de la data aprobării lor de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Prin PUG s-au propus unele zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unor planuri urbanistice zonale și de detaliu însoțite de regulamentele aferente, prin care se va face un studiu mai aplicat. Acestea vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

Daca aceste PUZ sau PUD conțin modificări ale prevederilor PUG deja avizat, este necesară aprobarea acestora cu respectarea filierei de avizare parcurse de PUG.

## **2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentele Locale de Urbanism aferente celor cinci localități componente ale comunei Iclod au fost întocmite pe baza următoarelor acte legislative și norme în vigoare:

1. Legea nr. 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcției și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

2. Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar.

3. Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată).

4. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

5. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului.

6. Legea nr. 101/1995 privind calitatea în construcții.

7. Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

8. Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare.

9. Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național.

10. Legea drumurilor nr. 13/1994 și H.G. nr. 36/1996 + Ordin pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător.

11. Legea apelor nr. 107/1996.

12. Legea locuinței nr. 114/1996.

13. Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998.

14. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

15. H.G.R nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

16. Norme de igienă privind modul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994.

17. Ordinul M.A.P.P.M. nr. 125/1994 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului.

18. H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentației tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.

19. H.G.R nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616/1993 și H.G.R nr. 71/1996.

20. H.G.R nr. 486/1993 privind creșterea siguranței în exploatarea a construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc.

21. Repertoriul arheologic al județului Cluj - 1992 al Muzeului de Istorie al Transilvaniei din Cluj - Napoca.

22. Lista monumentelor istorice și a siturilor arheologice din județul Cluj.

23. Ghid privind metodologia de elaborare și Conținutul - cadru al Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism indicativ: GP 038/1999, emis de M.L.P.A. T, cu nr. 13N din 10.03.1999.

24. Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății.

25. Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 - norme de igienă.

Regulamentele Locale de Urbanism aferente PUG comuna Iclod includ și prevederile "Planului de amenajare a Teritoriului Județean" (PATJ Cluj), proiectat de "URBANPROIECT - București".

La întocmirea Regulamentelor Locale de Urbanism s-au preluat informații din lucrarea "STUDIU SINTEZA PATJ CLUJ 1996" planșa IV/1 - "Cadru natural, probleme și priorități în reabilitarea, protecția și conservarea mediului natural și construit existent" - beneficiar Consiliul Județean Cluj.

## **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)**

Regulamentele Locale de Urbanism aferente PUG com. Iclod cuprind norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate atât în intravilanul localităților cât și în extravilanul acestora, pe teritoriul administrativ al comunei.

Teritoriul administrativ al comunei face obiectul Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ (PAT) documentație care se va elabora, aviza și aproba separat de PUG.

*Teritoriul intravilan propus prin PUG pentru cele cinci sate ale comunei Iclod este reprezentat în planșele nr. 1.2., 2.2., 3.2., 4.2., 5.2. de Reglementări. Aceste cinci localități cu caracter rural sunt: Iclod, Fundătura, Livada, Orman și Iclozel.*

Limita teritoriului intravilan aprobată conform legii și figurată pe planșele menționate se va marca pe teren prin borne amplasate pe elemente geografice naturale și pe limitele cadastrale și administrative.

Construcțiile de orice fel propuse prin PUG comuna Iclod se vor aviza pe baza Regulamentelor Locale de Urbanism aferente PUG după cum urmează:

a) pentru zonele cu locuințe existente de pe teritoriul intravilan al fiecărei localități, locuințele propuse și

anexele acestora vor fi autorizate de către Consiliul Local al comunei Iclod, pe baza Regulamentului aferent fiecărei localități în parte.

b) pentru zonele cu locuințe propuse, delimitate prin prezentul proiect pe teritoriul intravilan al fiecărei localități, se vor elabora PUD sau PUZ (după caz), care vor fi avizate de Comisia Județeană de Urbanism.

Pe baza acestor PUZ sau PUD avizate, și pe baza unei documentații tehnice corespunzătoare, consiliul local al comunei va elibera autorizații de construire pentru fiecare construcție în parte.

c) pentru construcțiile de interes public propuse: de învățământ, destinate activităților productive și celor tehnico - edilitare de pe teritoriul intravilan al localităților se vor elabora PUD sau PUZ avizate de Comisia Județeană de Urbanism.

d) pentru construcțiile din extravilanul localităților se vor elabora PUZ și/sau PUD avizate de Comisia Județeană de Urbanism.

Fiecare localitate a comunei a fost structurată în zone și subzone evidențiate în *planșele nr. 1.2., 2.2., 3.2., 4.2., 5.2. - Reglementări*. Aceste zone și subzone reglementează amplasarea construcțiilor de orice fel.

În planșele R1, R2, R3, R4, R5 - Regulament pentru fiecare localitate a comunei s-au delimitat unități teritoriale de referință (UTR) caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică și (sau) pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Aceste UTR constituie suportul grafic și indicativ pentru aplicarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV

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

Destinația terenurilor de pe teritoriul administrativ al comunei Iclod este evidențiată în planșa nr. 1 "Încadrare în teritoriul administrativ".

Cea mai mare pondere a teritoriului extravilan al comunei este deținută de terenurile arabile urmate de cele cu pășuni și fânațe și de cele cu păduri.

Executarea de construcții noi pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup, este permisă numai pentru cele cu destinația de adăpost temporar pentru animale, pentru spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole și pentru construcțiile aferente rețelelor tehnico-edilitare care se vor grupa în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Este interzisă amplasarea de construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu livezi sau vii (Legea nr. 18/1991).

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în teritoriul administrativ**

Zonele din extravilan expuse riscurilor naturale (porțiuni cu alunecări de teren, terenuri supuse eroziunii, suprafețe inundabile) vor fi delimitate prin Hotărârea Consiliului Județean și cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Aceste zone fac obiectul Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ (PAT) care se va elabora, aviza și aproba separat de PUG.

Zonele cu risc natural astfel delimitate vor fi apoi preluate în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se vor înscrie specificat în cadastru.

Este interzisă executarea oricăror categorii de construcțiilor în extravilan pe terenuri forestiere, în zonă de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor, precum și în situația lucrărilor de gospodărire comunală, și în zonă de protecție a drumurilor.

În zonă de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului (cauzatoare de alunecări de teren, de modificare a nivelului pânzei freactice) și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în zonă de protecție a infrastructurilor feroviare precum și cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenurilor din patrimoniul S.N.C.F.R., pentru lucrările din intravilan și extravilan, se stabilesc prin avizarea Ministerului Transporturilor și S.N.C.F.R.

## **D1. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -- secțiunea 1 localitatea- reședință de comună ICLOD.....**

### I. DISPOZIȚII GENERALE:

- Punctele :
1. Rolul RLU.
  2. Baza legală a elaborării RLU.
  3. Domeniul de aplicare a RLU.

au fost tratate la nivelul întregii comune în partea introductivă a prezentei lucrări, sub titlul "REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM" aferente PUG comuna Iclod, județul Cluj.

*Intravilanul REACTUALIZAT al localității Iclod cuprinde trei trupuri :*

T1 - cu suprafața de 450.40 ha  
Suprafața totală a intravilanului localității este de 450.40 ha.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII ICLOD

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în intravilanul localității Iclod.**

Destinația terenurilor de pe teritoriul intravilan al localității Iclod este prezentată pe **planșa 1.2 "sat Iclod - Reglementări"** și a fost propusă cu respectarea condițiilor impuse de lege astfel :

- Pe terenurile agricole din intravilanul localității este permisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor specifice localității cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.

- Este permisă completarea zonei centrale a localității Iclod - stabilită prin proiect - și valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare.

- Prin autorizația de construire terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol definit conform legii.

- Localitatea Iclod a fost declarată ca localitate cu valoare predominant arheologică în lucrarea: "Studiu sinteza PATJ Cluj 1996" planșa IV/I denumită "Cadrul natural - probleme și priorități în reabilitarea, protecția și conservarea mediului natural și construit existent." Astfel, în zonele de protecție ale siturilor arheologice indicate pe planul localității se vor elibera autorizații de construire numai cu avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă centrală a localității (liceu agricol, casa tineretului și sediul Poștei Române) este interzisă autorizarea altor tipuri de construcție cu caracter definitiv.

- Autorizarea execuției construcțiilor de orice fel în albiile minore ale apelor curgătoare de pe teritoriul intravilan al localității Iclod este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, de drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru intervenții operative în situații excepționale s-au instituit zone de protecție conform Legii Apelor nr. 107/1996 - Anexa 2.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor cu excepțiile prevăzute de lege.

Pe **planșa 1.2. - "sat Iclod - Reglementări"** a fost evidențiată zona de protecție a bisericii din lemn "Înălțarea Domnului" care datează din 1791 - menționată pe lista monumentelor istorice la poziția 13B 435 - ; în această zonă se poate construi numai cu avizul CNMASI din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilanul localității Iclod**

Pe **planșa 1.2. "sat Iclod - Reglementări"** s-a propus interdicție temporară de construire pentru :

- zonă cu mături moi care necesită condiții speciale de fundare stabilite prin studiu geotehnic

- zonă inundabilă a văii Aluniș, până la regularizarea albiei râului

- zonele cu pante și alunecări de teren până la elaborarea unui studiu geotehnic amănunțit.

După terminarea acțiunii de elaborare la nivel național a proiectelor de "Zonare hartă de risc" pentru fiecare localitate a țării, deci și pentru cele cinci sate ale comunei Iclod, toate datele de specialitate privind zonele cu potențial de alunecare mare, moderat, redus, mic și zonele inundabile, vor fi preluate de PUG comuna Iclod și Regulamentele Locale de Urbanism - RLU - aferente PUG.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în intravilanul localității Iclod se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, de către investitorii interesați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării parțial sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**Asigurarea echipării edilitare pentru localitatea Iclod este prezentată în planșa 1.4. "sat Iclod - Echipare tehnico-edilitară".**

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin PUG a terenurilor libere rezervate lucrărilor de utilitate publică. Acestea sunt :

- căile de comunicație rutieră

- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ (liceul agricol), de cultură (casa tineretului), de servicii (sediul Poșta Română, etc.)

- zonele de protecție sanitară a drumurilor, spațiile verzi și cele destinate sportului

- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico - edilitare și depozitului de materiale recuperabile.

Se interzice amplasarea pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor existente de învățământ, cultură, sănătate, cult, administrație publică, a oricărui obiective cu alte funcțiuni.

Capitolul " Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor" va fi detaliat pentru fiecare zonă funcțională a localității cu respectarea următoarelor reguli:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

### III. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ - LOCALITATEA ICLOD

*Zonele și subzonele funcționale ale satului Iclod sunt evidențiate la planșa nr.1.2. "sat Iclod - Reglementări" și în planșa R1 "sat Iclod - Reglement", astfel :*

**1. Zona centrală (C) cu cele 2 subzone:**

- Subzona centrală – instituții publice și servicii de interes general (CIS)
- Subzona centrală - locuințe și funcțiuni complementare existente (Cle)

**2. Zona pentru instituții publice și servicii de interes general (IS) care cuprinde:**

- Subzona instituțiilor de cult (ISb)
- Subzona instituțiilor de cultură (IScm)
- Subzona construcții financiare (ISf)

**3. Zona de locuințe și funcțiuni complementare (L) care cuprinde:**

- Subzona locuințe existente (Le)
- Subzona locuințe existente și propuse (Lp)

**4. Zona unităților de producție industrială (Pi) care cuprinde:**

- Subzona unităților industriale existente (Pie)
- Subzona unităților industriale propuse (Pip)

**5. Zona unităților de producție agricolă (Pa) cu:**

- Subzona unităților agricole existente

**6. Zona de recreere - sport (R), care cuprinde:**

- Subzona teren sport (Rs)
- Subzona spații plantate de protecție (Rv)

**7. Zona de gospodărire comunală (GC) cu:**

- Subzona cimitire (GCc)

**8. Zona de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE) care cuprinde:**

- Subzona stație epurare apă (TE<sub>A</sub>)
- Subzona stație reglare gaz (TE<sub>G</sub>)

**9. Zona de protecție pentru linia electrică aeriană (PE)**

**10. Zona de protecție a siturilor arheologice (PSA)**

**11. Zona căilor de comunicație rutieră (CCr) care cuprinde:**

- Subzona drumului național DN1 c (CCrn)
- Subzona drumului comunal Dc 167 (CCrc)
- Subzona drumului comunal Dc38 (CCrc)
- Subzona drumuri de interes local (CCrl)

**12. Zona căilor de comunicație feroviară (CCf) cu:**

- Subzona construcții feroviare: gara (CCfg)

**13. Zona neconstruibilă:**

- Subzona cursurilor de apă (N)

### IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PENTRU LOCALITATEA ICLOD

#### **1. ZONA CENTRALĂ (C)**

##### **Capitolul 1. Generalități**

Art.1. Zona centrală a localității Iclod cuprinde două subzone:

- subzona centrală – instituții și servicii publice (CIS)
- subzona centrală -- locuințe și funcțiuni complementare existente (Cle)  
-- servicii publice, comerț

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei centrale este aceea de a concentra dotările de utilitate publică ale localității.

Art.3. Funcțiunile complementare ale zonei centrale sunt: locuirea, circulația pietonală și carosabilă și echiparea edilitară.

##### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise: Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate.

Art.6. Utilizări interzise:

- adăposturi pentru animale
- pe terenurile rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin PUG și prin PUZ ce se va elabora, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

Art.7. Interdicții temporare de construire:

- în zona de protecție a sitului arheologic, notat cu "C10" pe Lista monumentelor și siturilor arheologice din județul Cluj - unde au fost descoperite unelte și așchii de opal, cornean și obsidian precum și fragmente ceramice



neolitice - pe str. Măgheruș la casele cu nr. 82 și 141.

Suprafața zonei de protecție este marcată pe planșa 1.2 conform avizului Muzeului de Istorie al Transilvaniei, iar pentru autorizarea construcțiilor ce se vor propune în aceste perimetre va fi necesar avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

- în zona de protecție a bisericii din lemn "Înălțarea Domnului" (care datează din 1791 și este menționată pe Lista monumentelor istorice la poziția 13B), zonă în care se poate construi sau se pot efectua lucrări de restaurare numai cu avizul CNMASI. Zona este marcată în planșa 1.2 în lista cu obiective la nr 10.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul instituțiilor publice și al locuințelor. conform anexei 3 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a obiectivelor de utilitate publică propuse se va face avându-se în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare, în funcție de specificul obiectivului și fără a se stânjeni circulația pe drumul public.

Art.10. Clădirile propuse vor fi amplasate cu o retragere minima de la aliniament de 4.0 m

Art.11. Construcțiile propuse se vor amplasa în regim izolat, respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă. Distanța dintre cladirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10.0 metri;

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea *distanței minime* obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 3.0 metri față de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 5.0 metri față de limita posterioară Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă vor fi minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, necesare accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.13. Toate construcțiile din zona centrală vor fi racordate în mod obligatoriu la rețelele de echipare edilitară existente (apă, energie electrică și telecomunicații) și la cele proiectate și propuse prin PUG (canalizare, alimentare cu gaze naturale, automatizarea serviciului telefonic și mărirea numărului de posturi telefonice).

Art.14. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor în întregime sau parțial, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor fi suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art.15. Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică vor fi stabilite prin, PUD cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Art.16. Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin PUD, dar va fi de minim 2 și maxim 3 niveluri (cu ultimul nivel eventual mansardat) iar acoperișurile vor fi tip șarpantă. Clădirile propuse nu vor depăși cu mai mult de maxim 2 niveluri clădirile învecinate.

Art.17. Plastica arhitecturală a clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea clădirilor și cu importanța zonei în care sunt amplasate.

Art.18. Plastica cromatică, amplasarea golurilor la fațade, materialele utilizate și învelitoarea construcțiilor amplasate în zona centrală vor fi stabilite prin PUZ astfel încât să asigure unitatea ansamblului.

Art.19. Pentru dotările zonei centrale vor fi prevăzute accese carosabile și parcaje separate pentru public și pentru personal. Acolo unde este necesar, curțile de serviciu și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Pentru dotările și loturile cu locuințe din zona centrală se vor asigura accese carosabile conform anexei 4 și parcări conform anexei 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art.20. Pentru obiectivele de utilitate publică existente și propuse din zona centrală, suprafețele minime de spațiu verzi necesare sunt conform anexei 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art.21. Terenurile care cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuirii la strada din gard viu cu înălțimea de maxim 0,80 m.

Art.22. **Procentul maxim de ocupare a terenului** în cadrul parcelelor care cuprind obiectivele de interes public din zona centrală va fi de 40 %, iar în cadrul parcelelor cu locuințe indicii urbanistici se diferențiază funcție de regimul de înălțime admis, astfel:

- pentru clădiri P + 1E POT max = 50 %; CUT max = 0,6
- pentru clădiri P + (2E -- 4E) POT max = 30 %; CUT max = 1,5

## **2. ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)**

### **Capitolul 1. Generalități**

Art1. Zona pentru instituții publice și servicii de interes general cuprinde 3 subzone:

- subzona construcții de cult - biserica baptista (ISb)
- subzona construcții de cultură - muzeul etnografic (IScm)
- subzona construcții financiare: agenție CEC (ISf)

Art.2. Funcțiunea predominantă a acestei zone este aceea de deservire a populației din afara perimetrului zonei centrale în care sunt cuprinse principalele dotări de interes general ale localității Iclod.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor:**

Art.3. Utilizări permise:

- lucrări de reparații, restaurare, amenajări exterioare, accese pietonale și carosabile.

**Art.4. Utilizări interzise:**

- schimbarea destinației terenurilor aferente acestor dotări

- adăposturi pentru animale;

- construcții provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta suprafața domeniului public.

**Art.5. Interdicții temporare de construire:**

S-a instituit interdicție temporară de construire în zona de protecție a sitului arheologic notat cu "C 14" pe Lista monumentelor și siturilor arheologice din județul Cluj, în curtea Muzeului etnografic unde, cu ocazia unor săpături a fost semnalizată o locuire din mai multe perioade: neolitic târziu (grupul Iclod), din epoca bronzului (ceramică cu striuri și măturice) și mai multe morminte deranjate, foarte probabil medievale. În suprafața de protecție a acestui sit arheologic nu se vor elibera autorizații de construire fără avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

**Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.6. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul instituțiilor publice și al locuințelor. conform anexei 3 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice a obiectivelor de utilitate publică propuse se va face avându-se în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare, în funcție de specificul obiectivului și fără a se stânjeni circulația pe drumul public.

Art.8. Clădirile propuse vor fi amplasate cu o retragere minimă de la aliniament de 4.0 m

Art.9. Construcțiile propuse se vor amplasa în regim izolat, respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă. Distanța dintre cladirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10.0 metri;

Art.10. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea *distanței minime* obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri față de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri față de limita posterioară. Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă vor fi minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, necesare accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.11. Toate construcțiile din zona centrală vor fi racordate în mod obligatoriu la rețelele de echipare edilitară existente (apă, energie electrică și telecomunicații) și la cele proiectate și propuse prin PUG (canalizare, alimentare cu gaze naturale, automatizarea serviciului telefonic și mărirea numărului de posturi telefonice).

Art.12. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor în întregime sau parțial, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor fi suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art.13. Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică vor fi stabilite prin, PUD cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Art.14. Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin PUD, dar va fi de minim 2 și maxim 3 niveluri (cu ultimul nivel eventual mansardat) iar acoperișurile vor fi tip șarpantă. Clădirile propuse nu vor depăși cu mai mult de maxim 2 niveluri clădirile învecinate.

Art.15. Plastica arhitecturală a clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea clădirilor și cu importanța zonei în care sunt amplasate.

Art.16. Plastica cromatică, amplasarea golurilor la fațade, materialele utilizate și învelitoarea construcțiilor amplasate în zona centrală vor fi stabilite astfel încât să asigure unitatea ansamblului.

Art.17. Pentru dotările zonei centrale vor fi prevăzute accese carosabile și parcaje separate pentru public și pentru personal. Acolo unde este necesar, curțile de serviciu și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Pentru dotările și loturile cu locuințe din zona centrală se vor asigura accese carosabile conform anexei 4 și parcări conform anexei 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art.18. Pentru obiectivele de utilitate publică existente și propuse din zona centrală, suprafețele minime de spații verzi necesare sunt conform anexei 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art.19. Terenurile care cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri la strada din gard viu cu înălțimea de maxim 0,80 m.

Art.20. **Procentul maxim de ocupare a terenului** în cadrul parcelelor care cuprind obiectivele de interes public din zona centrală va fi de 40 %, iar în cadrul parcelelor cu locuințe indicii urbanistici se diferențiază funcție de regimul de înălțime admis, astfel:

- pentru clădiri P + 1E POT max = 30 %; CUT max = 0,6
- pentru clădiri P + (2E -- 4E) POT max = 20 %; CUT max = 1,2

**3. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)**

**Capitolul 1. Generalități**

Art.1. Zona de locuințe și funcțiuni complementare cuprinde 2 subzone:

- Subzona locuințe existente (Le)

- Subzona locuințe propuse (Lp)

Art.2. Principală funcțiune a acestei zone este locuirea care se desfășoară în prezent (cu excepția zonei centrale) în clădiri de locuit preponderent cu un singur nivel.

Art.3. Funcțiunile complementare ale zonei de locuit sunt: prestări de servicii comerț, alimentație publică, producția agricolă, activități productive nepoluante, creșterea animalelor, circulația pietonală și carosabilă, echiparea edilitară.

## **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

### **Art.4. Utilizări permise:**

- locuințe individuale cu regim de maxim 2 niveluri (eventual acoperiș mansardat), inclusiv supraetajări ale locuințelor existente pe baza unor expertize care să evidențieze structura lor și condițiile de fundare actuale - în toate UTR : Le1 - Le2 și Lp1 - Lp14;

- anexe gospodărești în toate UTR : Le1 – Le2 și Lp1 – Lp14;

- spații pentru prestări servicii, comerț, alimentație publică în toate UTR : Le1 – Le2 și Lp1 – Lp14;

- adăposturi pentru animale în toate UTR : Le1 – Le2 și Lp1 – Lp14.

### **Art.5. Utilizări permise cu condiții:**

- în UTR Lp1 – Lp17 sunt permise construcțiile cu funcțiuni complementare conf art 3 de mai sus, cu condiția existenței unui PUD aprobat;

- pentru prestări servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu, iar pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național DN1 c și a drumului comunal Dc167 și Dc38 se va obține avizul organelor competente;

- pentru zonele cu locuințe din intravilanul localității, respectiv în zona de protecție a siturilor arheologice: C3, C4, C5 și anexele propuse vor avea avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

### **Art.6. Utilizări interzise:**

- construcțiile de locuit cu mai mult de două niveluri;

- spații de mică producție sau pentru prestări servicii cu tehnologie poluantă;

- adăposturi pentru animale neechipate cu platforme betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și bazin vidanjabil pentru colectarea urinei și a mustului de grajd.

### **Art.7. S-a instituit interdicție temporară de construire**

- în UTR Lp1a, Lp2b, Lp2c, Lp3a, Lp3b, Lp4, Lp5, Lp6, Lp7, Lp8, Lp11, Lp13, Lp14 până la elaborarea și avizarea a câte unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)

- în zona de protecție a drumurilor național și comunale până la obținerea avizului organelor competente

- în zona de protecție a apelor și în albia majoră a cursurilor de apă din intravilanul localității, până la regularizarea cursurilor de apă și obținerea avizului organelor competente

- în zona de protecție a siturilor arheologice din zona de locuit.

În zona de protecție a siturilor arheologice din zona de locuințe propuse și existente (în afara zonei centrale) asupra cărora s-a instituit interdicție temporară de construire până la obținerea avizului Muzeului de Istorie al Transilvaniei:

"C 3" - "În rât" în partea inferioară a Văii Aluniș, pe malul drept, s-au găsit fragmente ceramice hallstattiene, romane, prefeudale (sec.III-IX) și bolovani de silex.

"C 4" - "La Doroaie" - pe malul drept al Văii Alunișului la cca.250 m amonte de podul de pe șosea au fost descoperite materiale aparținând culturilor: Starcevo - Criș (faza IVB), Coțofeni (faza I) și epoca hallstattiiană târzie și latene.

"C 6" – Între Fundătura și Iclod, aproape de hotarul dintre cele două sate s-au descoperit materiale aparținând epocii bronzului (culturile Otomani, Sighișoara – Wietenberg, Noua) romane, romane târzii, prefeudale (sec. VIII - IX) și medievale timpurii (sec. XI - XII).

"C 8" - În "Grădinile din Texas" între Valea Alunișului și calea ferată, pe stânga șoselei, la ieșirea din sat spre Livada, s-au descoperit: un nucleu de silex în formă de piramidă, fragmente ceramice hallstattiene, romane târzii și prefeudale (sec. VI - VII). "C 10" - Pe strada Măgheruș, la casele cu numărul 82 și 141 au fost descoperite unelte și așchii de opal cornean și obsidian precum și fragmente ceramice neolitice.

"G" - Pe terenurile denumite "Texas", loc situat pe malul stâng al văii de hotar, a fost semnalizată o așezare neolitică datând din faza târzie a grupului Iclod (faza a III-a).

## **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.8. Orientarea locuințelor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure însorirea și luminarea naturală, corespunzător normelor sanitare.

Art.9. Amplasarea locuințelor față de drumurile publice se va face respectându-se zona de protecție corespunzătoare categoriei drumului. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.10. Pentru UTR Le se va respecta regimul de aliniere al frontului la stradă existentă, iar pentru UTR Lp1 – Lp14 regimul de aliniere se va stabili prin PUD iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art.10. Construcțiile se vor amplasa izolat, respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă.

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara

Între corpurile de clădiri de pe aceeași parcelă se va respecta distanța minimă între clădiri de 3,80 m lățime (și 4,20 m înălțime) necesară accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.13. Se vor asigura accese carosabile și pietonale directe sau prin servitute pentru toate parcelele construite. Accesul carosabil va asigura colectarea deșeurilor menajere, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și al ambulanței. În interiorul zonelor parcelate, pentru o lungime de maximum 29 m aleile carosabile vor avea o lățime de 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, accesul la parcelele din spate se va realiza prin alei de servitute locală (fundături) astfel:

- pentru cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime
- pentru 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.

Art.14. Parcajele necesare în zona de locuit se vor realiza fără ocuparea spațiului public.

Art.15. În prezent sunt racordate la rețeaua de apă potabilă doar 80 % din locuințele localității urmând a se asigura alimentarea cu apă potabilă și pentru restul locuințelor.

Rețeaua de gaz este în curs de execuție.

Este propusă o rețea de canalizare și o stație de epurare amplasată în afara localității, la o distanță minimă obligatorie de 300 m de orice locuință, dar în zona de protecție a căii ferate, motiv pentru care se va solicita aviz de amplasament de la .C.F.R. s.a.

S-au mai propus: extinderea liniei electrice aeriene de medie tensiune (LEA 20 KV) și un post de transformare. Toate locuințele existente și propuse vor fi racordate la aceste rețele edilitare. Racordarea fiecărei locuințe la rețelele edilitare, se va face pe cheltuiala proprietarilor respectivi.

Art.16. Deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate împreună cu gunoiul de grajd. Dacă în gospodăria respectivă nu exista animale, deșeurile organice vor fi colectate la gropi, urmând a fi folosite ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice vor fi colectate pe platforme special amenajate în acest sens, în afara localității.

Art.17. Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide este obligatorie. Consiliul Local va stabili termene de execuție pentru aceste platforme și va urmări respectarea lor.

Art.18. Dimensiunile parcelelor care vor fi propuse prin PUD pe terenurile subzonei de locuințe propuse Lp (Lp1 - Lp14), vor fi stabilite în conformitate cu art.30 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor avea următorii parametrii obligatorii:

- frontul la stradă de minimum 14 m pentru locuințele izolate;
- suprafața parcelei va fi de minimum 400 mp;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

Art.19. Înălțimea construcțiilor va fi de maximum 3 niveluri, din care ultimul eventual mansardat iar acoperișurile vor fi tip șarpantă.

Art.20. Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei de zinc și a azbocimentului la învelitori, precum și decorativismul excesiv al fațadelor.

Art.21. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea / proporția golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul zonei.

Art.22. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi de min. 10 mp.

Art.23. Parcelele vor avea la frontul străzii împrejmuiri decorative, transparente, cu înălțimea medie de 1,50 – 1,70 m, din materiale în concordanță cu specificul local.

Art.24. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor de locuințe va fi POT = 30 % iar pentru funcțiunile complementare de 50 %.

Art.25. Terenurile agricole din intravilan, aflate în prezent în circuitul agricol, care aparțin gospodăriilor fiind incluse ca suprafață în zona de locuit și funcțiuni complementare, vor fi scoase treptat din circuitul agricol, pe măsura eliberării autorizațiilor de construire.

## **4. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ (Pi)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art.1. Zona unităților de producție industrială (Pi) cuprinde 2 subzone:

- Subzona de unități industriale existente (Pie)
- Subzona de unități industriale propuse (Pip)

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei : activități industriale nepoluante care să nu incomodeze zona de locuit și care necesită suprafețe de teren relativ mari și activități de prestări servicii, agroindustriale, de depozitare și transport.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulația carosabilă și pietonală, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică pentru deservirea zonei, lucrări de echipare edilitară.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și

îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

**Art.5. Utilizări permise cu condiții:**

- pentru toate construcțiile din aceasta zonă se va obține acordul de mediu;  
- pentru construcțiile cu amplasament propus în zona de protecție a siturilor arheologice "C2", "C11", "C12" și "C14" din subzona Pip se va obține avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

**Art.6. Utilizări interzise:** locuințe, dotări social - culturale și de cult, adăposturi pentru animale.

**Art.7. Interdicții temporare de construire se instituie:**

- pe terenurile propuse pentru extinderea zonei unităților de producție industrială (Pip1, Pip2, Pip4, Pip5, Pip6) până la elaborarea unui PUD prin care vor fi stabilite reguli precise de construire specifice zonei .

- pe aceleași terenuri (Pip1, Pip2, Pip4, Pip5, Pip6) în zonele de protecție ale siturilor arheologice, până la avizarea amplasamentelor de către Muzeul de Istorie al Transilvaniei. Acestea sunt:

"C 2" - La "Bazinul de apă nr.2" unde la săpărea pentru conductele de apă au fost descoperite fragmente ceramice nedatabile.

"C 11" - La "Ferma de taurine" - cu ocazia unor lucrări edilitare s-a descoperit un vâscior ornamentat cu caneluri, datând de la sfârșitul epocii bronzului, precum și fragmente ceramice medievale timpurii (sec.XII - XV).

"C 12" - La capătul străzii Poștei, spre calea ferată, au fost descoperite: o lamă de obsidian, fragmente ceramice hallstattiene și medievale timpurii.

"C 14" - este același sit arheologic cu cel din curtea Muzeului etnografic.

**Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor si parcelelor**

**Art.8.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim desfășurării procesului de producție respectiv.

**Art.9.** Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor cu profil industrial se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele corespunzătoare funcțiunii obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

**Art.10.** Construcțiile cu profil industrial care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate nu necesită aviz CFR.dacă construcțiile sunt în afara zonei de protecție necesară conform normelor, respectiv zona de 100m față de ultima linie CF. Se pot accepta construcții până la limita de siguranță de 20m față de ultima linie CF dar numai cu avizul CFR s.a

**Art.11.** Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

**Art.12.** Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime astfel se vor reține obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale si la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara:

**Art 13** Căile de acces din incinta parcelei vor asigura lățimea de minim 3,80 m pentru accesul unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

**Art.14.** Toate construcțiile din zona unităților de producție vor fi racordate la rețelele publice cu echipare edilitară existente și propuse, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

**Art.15.** Deșeurile organice vor fi colectate în gropi pentru a fi folosite ca îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice vor fi colectate la depozitul de materiale recuperabile.

**Art.16.** Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile industriale vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

**Art.17.** Înălțimea construcțiilor va fi determinată de procesul tehnologic. Înălțimea maximă va fi de 12.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. In culoarele rezervate liniilor de energie electrica înălțimea se subordoneaza normelor specifice.

**Art.18.** Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul industrial al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

**Art. 19.** Spațiile verzi vor ocupa minimum 20 % din suprafața incintei conform anexa 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).. Suprafetele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcuri vor fi gazonate si plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 200.0 metri patrati.. În functiile de studiile de impact penrtu mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite.

Art.20. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafetele necesare pentru circulatie, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.21. Parcelele vor avea împrejmuii opace din materiale rezistente dublate de gard viu, cu înălțimea de maxim 2,20 m. La strada principală împrejmuirea va fi tratată decorativ, semiopac.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 60%

Art.23. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 1,5

## **5. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ (Pa)**

### **Capitolul 1. Generalități**

Art.1 Zona unităților de producție agricolă (Pa) cuprinde o singură subzonă, aceea a unităților agricole existente notată cu Pae.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de creștere a animalelor, de colectare a laptelui, de comercializare a animalelor și de prestări servicii pentru lucrări agricole.

Art.3. Funcțiuni complementare - activități comerciale.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor:**

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

Autorizarea lucrărilor de construire în această zonă a obiectivelor cuprinse în anexa 2, punctul 8c a Legii protecției mediului nr. 137/1995, va fi condiționată de obținerea acordului sau autorizației de mediu.

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social - culturale și de cult.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.7. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim procesului de producție respectiv.

Art.8. Amplasarea față de drumurile publice (DN1c) a construcțiilor zootehnice se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele necesare, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.9. Construcțiile zootehnice care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate, vor solicita avizul de amplasament al S.N.C.F.R.

Art 10 Deșeurile organice vor fi colectate în gropi pentru a fi folosite ca îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice vor fi colectate la depozitul de materiale recuperabile .

Art.11..Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile industriale vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

Art.12. Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei ca și distanțele între clădiri se vor stabili prin PUD pentru fiecare dintre cele trei UTR Pae1, Pae2 și Pae3. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art. 13. Toate construcțiile din zona unităților de producție agrozootehnice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.14. Se vor amenaja platforme betonate pentru colectarea gunoiului de grajd și bazine de colectare a urinei animalelor în UTR Pae2 și Pae3, iar pentru deșeurile anorganice vor fi amenajate depozite de materiale reciclabile.

Art.15. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de specificul activității de creștere a animalelor. Înălțimea maximă va fi de 12.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. In culoarele rezervate liniilor de energie electrica inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Art.16 Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul industrial al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art.17. Spațiile verzi vor ocupa minim 20 % din suprafața incintei în UTR Pae2 și Pae3, 50% în UTR Pae1 la târgul de animale și 10% la Pae1. Suprafețele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice

de depozitare sau parcare vor fi gazonate și plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 200.0 metri pătrați. În funcțiile de studii de impact pentru mediu din fazele PUD următoare, procentul de spații verzi sau perdele vegetale se poate majora în dauna ariei construite.

Art.18. Fiecare parcelă va avea prevăzute în interior suprafețele necesare pentru circulație, descărcare, întoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.19. Unitățile de producție agricolă vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente, care spre strada principală vor fi tratate decorativ.

Art.20. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții pentru producție agricolă va fi de maxim 60%.

Art.21. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT în cadrul parcelelor care cuprind construcții pentru producție agricolă va fi de maxim 1,5.

## **6. ZONA DE RECREERE - SPORT (R)**

### **Capitolul 1. Generalități**

Art.1. Zona de recreere - sport cuprinde 2 subzone:

- Subzona teren sport (Rs)
- Subzona spații plantate de protecție (Rv)

Art.2. Funcțiunea dominantă pentru Rs este practicarea sportului, mai ales fotbal, iar pentru Rv este aceea de perdea de protecție și tampon între zona de locuit și zona unităților de producție industrială și zootehnică.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulațiile pietonale și rețelele tehnico-edilitare.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise: construcții și amenajări sportive pentru UTR Rs și plantații adecvate funcțiunii de perdea de protecție pentru UTR Rv.

Art.5. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile sportive ale UTR Rs - zonă cu mături moi - fundarea se va face în stratul de pietriș cu nisip și liant. Adâncimea de fundare impusă de studiile geotehnice va fi de 3,0 - 3,5 m.

Art.6 Utilizări interzise: orice alte construcții, cu excepția construcțiilor existente în UTR Rv.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor și parcelelor**

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim desfășurării procesului de producție respectiv.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor cu profil industrial se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele corespunzătoare funcțiunii obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.10. Construcțiile cu profil sportiv și recreere care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate nu necesită aviz CFR.dacă construcțiile sunt în afara zonei de protecție necesară conform normelor, respectiv zona de 100m față de ultima linie CF. Se pot accepta construcții până la limita de siguranță de 20m față de ultima linie CF dar numai cu avizul CFR s.a

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime astfel se vor reține obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioară:

Art 13 Căile de acces din incinta parcelei vor asigura lățimea de minim 3,80 m pentru accesul unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.14. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice cu echipare edilitară existente și propuse, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.15. Deșeurile vor fi colectate prin sistemul public de salubritate.

Art.16. Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile cu profil sportiv și recreere vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

Art.17. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de criteriile funcționale necesare. Înălțimea maximă va fi de 18.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. În culoarele rezervate liniilor de energie electrică înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art.18. Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul sportiv și recreere al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 19. Spațiile verzi vor ocupa minimum 30 % din suprafața incintei conform anexa 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).. Suprafetele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcuri vor fi gazonate si plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 100.0 metri patrati.. În funcțiile de studii de impact pentru mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite.

Art.20. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafetele necesare pentru circulatie, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.21. Parcelele vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente dublate de gard viu, cu înălțimea de maxim 2,20 m. La strada principală împrejurirea va fi tratată decorativ, semiopac.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 50%.

Art.23. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT va fi de maxim 1,0

## **7. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (GC)**

### **Capitolul. Generalități**

Art.1. Zona de gospodărire comunală cuprinde subzona de cimitire (GCc)

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este înhumarea cadavrelor umane.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări permise:

- amenajarea aleilor;
- amenajarea spațiilor verzi;
- construcții și amenajări specifice cultului.

Art.4. Utilizări permise cu condiții:

Pentru autorizarea execuției de construcții și amenajări specifice, în UTR Gcc respectiv în zona de protecție a sitului arheologic "B" se va solicita avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

Art.5. Utilizări interzise: Orice alte construcții și amenajări în afara celor enunțate.

Art.6. Interdicție temporară de construire: se propune în zona de protecție a sitului arheologic B până la obținerea avizului Muzeului de Istorie al Transilvaniei. În punctul "B" - cu ocazia unor săpături a fost descoperit un nucleu de obsidian.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.7. Amplasarea și orientarea construcțiilor de cult față de punctele cardinale se va face astfel încât să corespundă normelor de cult și normelor de igienă impuse de Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sănătății.

Art.8. Toate cimitirile vor avea împrejurimi decorative, transparente sau din gard viu, cu înălțimea maximă de 1,20 m. Materialele utilizate vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale pentru UTR Gc1 și Gc2. Pentru UTR Gc3 se propune o împrejurime din gard viu. Amenajările permise se vor executa cu respectarea normelor de înhumare.

Art 9. Distanțele minime de protecție sanitară pentru cimitire este de 50 metri perimetral incintei conform Ordin Minist. Sănătății nr.536/ 23-06-1997. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer. În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective , cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

## **8. ZONA DE CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO EDILITARE (T.E.)**

### **Capitolul I. Generalități**

Art1. Zona de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare cuprinde 2 zone:

- Subzona stație de epurare apă (TE<sub>A</sub>) amplasată în afara teritoriului intravilan
- Subzona stație reglare gaz (TE<sub>G</sub>)

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este cea enunțată

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări permise: construcții și amenajări pentru dotări tehnico edilitare(stații de epurare pompare, stații reglare gaz, puncte de transformare, noduri de telecomunicații etc.).

Art.4. Utilizări permise cu condiții: stația de epurare a apei (TE<sub>A</sub>) se va amplasa, la o distanță minimă în conformitate cu "Normele de igienă și recomandări privind modul de viață" (Ordin 536/23-06-1997), față de orice



locuință, sau altă construcție.

## **9. ZONA DE PROTECȚIE PENTRU LINIA ELECTRICĂ AERIANĂ (PE)**

### **Capitolul 1. Generalități**

Art.1. Această zonă cuprinde o singură subzonă de protecție pentru linia electrică aeriană (PE)

Art.2. Funcțiunea acestei zone este cea enunțată.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări interzise: În zona de protecție a liniei electrice aeriene este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel fără obținerea avizului administratorului acesteia. Aceasta zonă este o bandă cu lățimea totală de 30 m (15 m de o parte și de alta a cablului aerian) care urmărește traseul cablului electric aerian pe teritoriul intravilan al localității, indiferent de funcțiunea zonelor traversate.

## **10. ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE (PSA)**

### **Capitolul 1. Generalități**

Art1. Această zonă cuprinde o singură subzonă de protecție a siturilor arheologice.

Art.2. Funcțiunea acestei zone este aceea de a proteja siturile arheologice C2, C3, C4, C6, C8, C10, C11, C12, C13, C14 și G de pe teritoriul intravilan al localității Iclod. Fiecare sit arheologic va avea o zonă de protecție cuprinsă între 1,5 - 4,0 ha stabilită de specialiști Muzeului de Istorie al Transilvaniei și marcată în planșa 1.2 Detalierea acestor zone este cuprinsă în dosrul anexă Raport evaluare arheologico-istorică nr 1981121-10-2009.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise cu condiții: construcții și amenajări de orice fel numai cu avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei

Art .4. Interdicții temporare de construire: se propun pentru toate siturile arheologice enumerate, până la eliberarea avizului de descărcare arheologică de către Muzeul de Istorie al Transilvaniei.

## **11.ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (CCr)**

### **Capitolul 1. Generalități**

Art.1. Zona căilor de comunicație rutieră cuprinde 4 subzone:

- Subzona drumului național DN1 c (CCrn)
- Subzona drumului comunal Dc 167 (CCrc)
- Subzona drumului comunal Dc 38 (CCrc)
- Subzona drumurilor de interes local (CCrl)

Art.2. Funcțiunea principală a zonei este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto și cu tracțiune animală și a pietonilor.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări permise: amenajări specifice, respectiv: modernizarea drumurilor existente, lărgirea și asfaltarea lor, rezolvarea intersecțiilor dintre DN1c și Dc167 și dintre DN1c și Dc 38, și alte amenajări prin care se va asigura o circulație rutieră fluentă.

Art.4. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național DN1c și a drumurilor comunale Dc167 și Dc38 se va obține avizul organelor competente.

Art.5. Utilizări interzise: orice construcții și amenajări care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție a drumurilor: național, comunale, principale și secundare.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.6. Lucrările de reparare și modernizare a drumurilor de orice categorie se vor face cu respectarea normelor de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10144/1-90.

Art 7. Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice la traversarea localitatilor rurale distanta dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si alta a drumurilor va fi de:

- minim 26 m pentru drumurile nationale
- minim 24 m pentru drumurile judetene
- minim 20 m pentru drumurile comunale

### **Capitolul 4 – Dezvoltarea de noi drumuri**

Art. 7. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG.

## **12. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ (CCf)**

### **Capitolul 1. Generalități**

Art1. Zona căilor de comunicație feroviară cuprinde subzona de construcții feroviare: gara Iclod (CCfg).

Art.2. Funcțiunea zonei este: stație de transport călători și mărfuri pe calea - ferată Cluj - Gherla - Dej.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor:**

Art.3. Utilizări permise: lucrări de reparații, modernizare și de amenajare a gării + spații comerciale.

Art.4. Utilizări permise cu condiții: pentru orice intervenții în subzona gării este necesar avizul S.N.C.F.R.

Art.5. Utilizări interzise: orice construcții și amenajări cu excepția celor permise în zona de protecție a căii ferate.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.6. Lucrările de reparații, modernizare și amenajare a gării se vor face cu respectarea normelor de specialitate.

Art 7. Amplasarea oricăror construcții se va face în afara zonei de protecție a traselului liniei CF respectiv 100 metri de o parte și alta. Pentru construcții în zona de protecție a liniei CF se va obține avizul administratorului acesteia.

## **13. ZONA NECONSTRUIBILĂ - APE (N)**

### **Capitolul 1. Generalități**

Art.1. Zona neconstruibilă cuprinde: cursurile de apă și terenurile din albia minoră și majoră a pâraielor Valea Mărului, Valea Furcilor și Valea Tibulăului.

Art.2. Funcțiunea zonei este de protecție a localității împotriva inundațiilor și protecția cursurilor de apă împotriva activităților care ar putea să-i aducă prejudicii.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări permise: lucrări pentru prevenirea și combaterea inundațiilor (regularizări de albie).

Art.4. Utilizări permise cu condiții: lucrări de poduri și de drumuri care traversează cursurile de apă, cu următoarele condiții:

- cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor;
- cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor (regularizări, diguri) dacă acestea sunt în intravilan.
- lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor normale de scurgere a apelor mari.
- cu avizul autorităților competente în gospodărirea apelor.

## **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

Situația terenurilor de pe teritoriul administrativ al comunei a fost prezentată pe planșa 1 - PUG comuna Iclod.

Prin proiectul PUG - comuna Iclod au fost localizate următoarele situri arheologice în jurul a trei din cele cinci localități ale comunei: Iclod, Fundătura și Livada, care necesită zone de protecție, cu suprafețe variabile ce se vor stabili de către specialiști ai Muzeului de Istorie al Transilvaniei:

- în jurul localității Iclod avem siturile arheologice notate cu A, B, C1, C5, C7, C9, C15, C16, C17, C18, C19, C20, D, E și F;
- în jurul localității Fundătura: cele notate cu A și C;
- în jurul localității Livada: un drum roman și siturile arheologice notate cu B, C și D.

## **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) LA NIVELUL LOCALITĂȚII ICLOD**

Prescripțiile RLU au ca suport Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) care au fost delimitate pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

În activitatea de aplicare a PUG și RLU aferent, emitentul certificatului de urbanism și autorizației de construire identifică UTR- ul în care solicitantul se înscrie și extrage la mod obligatoriu prescripțiile RLU privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

Pentru localitatea Iclod fiecare subzonă funcțională s-a constituit într-o unitate teritorială de referință unică pe întreaga localitate astfel:

**1. CIS** - subzona centrală de instituții și servicii existente și propuse care include terenurile aferente următoarelor instituții: primăria

Administrația locală / primăria CISa 1

Remiza PSI CISa2 B

Administrația locală / primăria NOUA CISa 20

Alimentatie publica CISc 21

Comert mag mixt CISC 23  
 Servicii jocarie CISC 24  
 Servicii diverse CISC 28  
 Comert magazin+restaurant CISC 8  
 Magazin universal CISC 9  
 Biserica ortodoxa+casa paroh CISCb 10  
 Biserica ortodoxa CISCb 11  
 Capela greco-catolica CISCb 12  
 Camin cultural CISCc 6  
 Casa tineretului CISCt A  
 Cooperativa de credit CISf 15  
 Gradinita CISig 3  
 Scoala generala 8 clase CISis 2  
 Sediul POSTA PTTR CISp C  
 Sediul POLITIA CISpp 14  
 Statie CFR GARA CIST 18  
 Dispensar medical uman CISu 4  
 Dispensar veterinar CISv 5

**2. Cle** - subzona centrală de locuințe și funcțiuni complementare existente și propuse (inclusiv servicii publice și comerț), cuprinzând terenurile construite și libere existente pe raza zonei centrale din localitatea Iclod, având destinațiile amintite.

**3. IS** - subzona instituțiilor publice și a serviciilor de interes general cuprinzând terenurile aferente bisericii baptiste, muzeului etnografic (IScm) și CEC - ului (ISf), aflate în afara zonei centrale a localității.

**4. Le** - terenurile ocupate de locuințele și anexele gospodărești existente în intravilanul localității respectiv în trupurile T1.

**5. Lp** - terenurile libere cu suprafețe mai întinse în care este necesară reparcelarea sau parcelarea prin Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) / Lp1 – Lp17.

**6. Pie** - subzona unităților de producție industrială existente care cuprinde terenuri ale fabricii de nutrețuri combinate și două ateliere de producție (tâmplărie), Stejarul, Prodfuraj, Moara, Taurinex,

	UTR	suprafata
2	Pie 29 Stejarul	15,510
2	Pie 30 Prodfura	58,020
1	Pie 31 Moara	8,690
1	Pie 32 Taurinex	34,423
3	Pip E ext zonCF	141,894
		258,538

**7. Pip** – subzona terenurilor propuse pentru extinderea activității industriale de mică capacitate (Pip1 Pip2 Pip3).

**8. Pae** - subzona unităților agricole existente care cuprinde terenuri pentru târgul de animale și o unitate cu mașini necesare lucrărilor agricole terenuri pentru creșterea bovinelor și lucrări agricole și terenuri pentru creșterea taurinelor.

	UTR	suprafata
1	Pae 32 Agricola	59,080
3	Pae 32 la Texas	125,971
1	Pae 32 Taurinex	18,820
1	Pae 33 Agromec	5,697
1	Pae 34 fca lapt	5,981
		215,549

**9. Rs** - terenuri rezervate pentru sport.

	UTR	suprafata
1	Rs	12,532
1	Rs 22	20,823
		33,354

**10. Rv** - teren plantat cu rol de perdea de protecție între zona industrială și de creștere a animalelor și zona de locuințe.

	UTR	suprafata
1	Rs	12,532
1	Rs 22	20,823
2	Rv balastiera	17,228

1	Rv CF halta	29,736
4	Rv CF Texas	36,853
1	Rv gradinita	2,370
1	Rv limita Livad	8,032
3	Rv protectie	8,420
4	Rv Texas	26,865
4	Rv v.Alunis	57,099
4	Rv v.Furcii	46,126
4	Rv v.Purcaret	12,392
2	Rv v.Sarazai	16,842
3	Rv v.Tibulau	6,010

-----  
301,328

11. **GCc** - terenuri rezervate pentru cimitire (GC1, GC2, GC3).  
12. **TE<sub>A</sub>** - subzona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico - edilitare, respectiv stația de epurare apă, care este amplasată în extravilanul localității.  
13. **TE<sub>G</sub>** - subzona construcțiilor aferente lucrărilor edilitare, respectiv stația de reglare gaz  
14. **PE** – subzona de protecție pentru linia electrică aeriană  
15. **PSA** – subzona de protecție a siturilor arheologice  
16. **CCrn** – terenuri aferente drumului național DN1c  
**CCrc1** – terenuri aferente drumului comunal Dc167  
**CCrc2** - terenuri aferente drumului comunal Dc38  
**CC1** - terenuri aferente drumurilor de interes local  
17. **CCfg** – terenuri aferente construcțiilor feroviare – gara Iclod  
18. **N** – subzonă neconstruibilă de protecție a cursurilor de apă

## **D2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - secțiunea 2** **localitatea FUNDĂTURA**

### I. DISPOZITII GENERALE

- Punctele:      1. Rolul RLU.  
                    2. Baza legală a elaborării RLU.  
                    3. Domeniul de aplicare al RLU.

au fost tratate la nivelul întregii comune în partea introductivă a prezentei lucrări, sub titlul: "REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM aferente PUG comuna ICLOD, județul CLUJ".

- Intravilanul REACTUALIZAT al localității Fundătura cuprinde două trupuri:
- T1 de 211,17 ha
- *Suprafața totală a intravilanului localității este de 211,17 ha.*

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII FUNDĂTURA

#### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în intravilanul localității Fundătura.**

Destinația terenurilor din intravilanul localității Fundătura este prezentată pe planșa 2.2 "sat Fundătura - Reglementări" și a fost propusă cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament, astfel:

- Pe terenurile agricole din intravilanul localității este permisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.
- Funcțiunea principală a localității Fundătura, respectiv a trupului T1, este locuirea, astfel încât toate reglementările propuse prin acest Regulament urmăresc dezvoltarea optimă și de perspectivă a acestei funcțiuni.
- Este permisă valorificarea zonelor echipate cu rețele tehnico - edilitare de pe traseul drumului național DN 1C și a drumului județean DJ 109B prin propunerea de terenuri rezervate locuințelor propuse (Lp) de-a lungul traseului drumurilor menționate.
- În intravilanul localității Fundătura este amplasat situl arheologic notat cu "B", menționat în Repertoriul Arheologic al Județului Cluj" din 1992 (pe locul "Poderei" – o așezare din epoca neolitică) care necesită o zonă de protecție cu o suprafață propusă de Muzeul de Istorie al Transilvaniei, zonă în care se va construi numai cu avizul Muzeului de Istorie.

- Autorizarea execuției construcțiilor de orice fel în albia minoră a cursurilor de apă din intravilanul localității Fundătura, ca și în zona de protecție a apelor stabilită conform legii apelor nr. 107/1996 - Anexa 2 - este interzisă. Fac excepție lucrările de poduri și de drumuri de traversare a cursurilor de apă precum și lucrările de gospodărire a apelor. În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor, se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor cu excepțiile prevăzute de lege.

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilanul localității**

## Fundătura

### S-a propus interdicție temporară de construire:

- Pe planșa 2.2. "sat Fundătura - Reglementări" s-a propus interdicție temporară de construire pentru :
- terenurile cu pante și alunecări de teren până la elaborarea unui studiu geotehnic amănunțit
  - în zona inundabilă a pâraului Lujerdiului și a pâraului Lonea până la regularizarea cursurilor de apă și îndepărtarea riscului de inundabilitate
  - pe terenurile propuse pentru extinderea zonei de locuit (Lp) până la elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
  - în zona de protecție feroviară din intravilanul localității în care se pot autoriza construcții numai cu avizul S.N.C.F.R.
  - în zona de protecție a sitului arheologic notat cu "B", menționat în Repertoriul Arheologic al Județului Cluj din 1992 astfel: "pe locul numit "Poderei" s-a semnalat o așezare din epoca neolitică" unde se va construi numai cu avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.
  - Construcțiile existente și propuse amplasate pe terenuri cu pante și alunecări de teren vor fi dotate cu amenajări privind eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de asanare a terenului.
  - Se vor asigura următoarele lucrări tehnico-edilitare:
    - definitivarea racordării locuințelor la rețeaua de apă existentă (în prezent sunt racordate doar 70% din locuințe)
    - definitivarea execuției conductei de gaz metan de presiune redusă
    - executarea rețelei de canalizare și a stației de epurare propuse.
  - Se interzice utilizarea în alte scopuri decât cele prevăzute prin PUG a terenurilor rezervate lucrărilor de utilitate publică:
    - a) căile de comunicație rutieră: DN 1 C, DJ 109 B și rețeaua locală de circulație cu străzile principale și secundare
    - b) clădirile și terenurile obiectivelor de utilitate publică existente
    - c) terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare.

Capitolul: "Condiții de amplasare a construcțiilor" va fi detaliat pentru fiecare zonă funcțională a localității, cu respectarea următoarelor reguli:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - LOCALITATEA FUNDĂTURA

Zonele și subzonele funcționale ale satului Fundătura sunt evidențiate în planșa 3/2 "sat Fundătura - Reglementări" și în planșa R2 "sat Fundătura - Regulament" astfel:

#### **1. Zona de instituții publice și servicii de interes general (IS)** care cuprinde:

- Subzona construcții de cultură – cămin cultural (IScc)
- Subzona construcții de învățământ - școala generală (ISî)
- Subzona construcții comerciale (ISc)
- Subzona construcții de cult – biserici (IScb)
- Subzona remiza P.S.I. (Isp)

#### **2. Zona de locuințe și funcțiuni complementare (L)** care cuprinde:

- Subzona locuințe existente (Le)
- Subzona locuințe propuse (Lp)

#### **3. Zona unităților de producție industrială (Pi)** care cuprinde:

- Subzona abator (Pia)
- Subzona presa de ulei (Piu)

#### **4. Zona unităților de producție agricolă (Pa)** care cuprinde:

- Subzona ferma de vaci (Paf)
- Subzona mașini pentru lucrări agricole (Pama)

#### **5. Zona de recreere – sport (R)** cu:

- Subzona teren sport (Rs)

#### **6. Zona de gospodărire comunală (GC)** cu:

- Subzona cimitire (Gcc)

#### **7. Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE)** cu:

- Subzona stație reglare gaz (TE<sub>G</sub>)

#### **8. Zona căilor de comunicație rutieră (CCr)** care cuprinde:

- Subzona drumului național DN1 c (CC<sub>m</sub>)
- Subzona drumului județean DJ 109 B (CC<sub>rj</sub>)
- Subzona drumuri de interes local (CC<sub>rl</sub>)

#### **9. Zona căilor de comunicație feroviară (CCf)** cu:

- Subzona construcții feroviare: halta Fundătura (CC<sub>fh</sub>)

#### **10. Zona neconstruibilă (N)** care cuprinde:

- Subzona cursuri de apă (N<sub>A</sub>)

#### **11. Zona de protecție a siturilor arheologice (PSA)** cu:

- Subzona de protecție a sitului arheologic "B" - (PSA<sub>B</sub>)

**12. Zona de protecție pentru linia electrică aeriană (PE)** cu aceeași subzonă (PE)

**13. Zona de protecție a liniei ferate (PCCf)** care cuprinde:

- Subzona cu interdicție definitivă de construire (PCCfd)
- Subzona cu construcții avizate de S.N.C.F.R (PCCfa)

## IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PENTRU LOCALITATEA FUNDĂTURA

### **1. ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)**

#### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona de instituții publice și servicii de interes general (IS) . cuprinde cinci subzone:

- Subzona construcții de cultură – cămin cultural (Isc)
- Subzona construcții de învățământ - școala generală (ISi)
- Subzona construcții sanitare / punct sanitar (ISf)
- Subzona construcții comerciale (ISc)
- Subzona construcții de cult - biserici (Iscb1, Iscb2, Iscb3)
- Subzona remiza P.S.I. (ISp)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de deservire a populației localității.

#### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: - lucrări de reparații consolidare, restaurare, amenajări exterioare, accese carosabile și pietonale.

Art. 4. Utilizări interzise:

- schimbarea destinației clădirilor și a terenurilor aferente
- adăposturi pentru animale
- construcții provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta suprafața. domeniului public.

#### **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 5. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul instituțiilor publice și al locuințelor. conform anexei 3 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice a obiectivelor de utilitate publică propuse se va face avându-se în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare, în funcție de specificul obiectivului și fără a se stânjeni circulația pe drumul public. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art. 7. Clădirile propuse vor fi amplasate cu o retragere minimă de la aliniament de 4.0 m

Art.8. Construcțiile propuse se vor amplasa în regim izolat, respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă. Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10.0 metri;

Art.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea *distanței minime* obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streașina dar nu mai puțin de 3.0 metri față de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streașina dar nu mai puțin de 5.0 metri față de limita posterioară, Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă vor fi minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, necesare accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.10. Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin PUD, și nu va depăși 3 niveluri (cu ultimul nivel eventual mansardat) iar acoperișurile vor fi tip șarpantă. Clădirile propuse nu vor depăși cu mai mult de maxim 2 niveluri clădirile învecinate.

Art.11. Plastica arhitecturală a clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea clădirilor și cu importanța zonei în care sunt amplasate.

Art.12. Pentru dotările și loturile cu locuințe din zona centrală se vor asigura accese carosabile conform anexei 4 și parcuri conform anexei 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 13. Toate construcțiilor existente vor fi racordate la rețelele edilitare propuse prin proiect:

- la conducta de gaz metan de presiune redusă care este în construcție
- la canalul menajer și la stația de epurare propuse

Art. 14. Extinderile de rețele edilitare publice vor fi suportate de către consiliile locale, iar lucrările de branșare și racordare la rețeaua publică vor fi suportate în întregime de beneficiar.

Art. 15. Pentru obiectivele de utilitate publică existente se vor amenaja spații verzi în suprafețe minime stabilite prin anexa 6 la RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 16. Terenurile aferente instituțiilor publice existente vor avea împrejurimi din gard viu cu înălțimea maximă de 0,80 m.

Art. 17. **Procentul maxim de ocupare a terenului** în cadrul parcelelor care cuprind obiectivele de interes public din zona centrală va fi de 40 %, iar în cadrul parcelelor cu locuințe indicii urbanistici se diferențiază funcție de regimul de înălțime admis, astfel:

- pentru clădiri P + 1E

POT max = 30 %; CUT max = 0,6

- pentru clădiri P + (2E -- 4E) POT max = 20 %; CUT max = 1,2

## **2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)**

### **Capitolul 1 – Generalități**

Art. 1. Zona de locuințe (L) cuprinde trei subzone:

- Subzona de locuințe existente (Le)
- Subzona de locuințe propuse (Lp) Lp3 -- Lp15

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea în clădiri de locuit cu unul sau două niveluri

Art. 3. Funcțiunile complementare ale zonei sunt: prestări servicii, comerț, alimentație publică, producția agricolă, creșterea animalelor, circulata pietonală și carosabilă și echiparea edilitară.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 4. Utilizări permise:

- supraetajarea locuințelor existente cu un nivel până la maximum două niveluri, eventual acoperiș mansardat în toate UTR Le

- autorizarea locuințelor propuse P+1E și acoperiș mansardat în toate UTR Lp
- spații pentru prestări servicii, comerț, alimentație publică în toate UTR Le și Lp
- anexe gospodărești în toate UTR Le, Lp
- adăposturi pentru animale în toate UTR Le, Lp

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: până la maximum două niveluri eventual cu acoperiș mansardat

- supraetajarea locuințelor cu un singur nivel existente aflate în zonă cu interdicție temporară de construire se va face pe baza unui studiu geotehnic și a unei expertize tehnice structurale detaliate

- supraetajarea locuințelor existente și autorizarea locuințelor propuse din UTR Lp se vor aproba și executa numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aprobat.

- supraetajarea locuințelor existente Le și autorizarea locuințelor propuse Lp aflate în zona inundabilă se va face numai după scoaterea terenurilor de sub inundabilitate prin regularizarea malurilor cursurilor de apă.

- pentru supraetajarea locuințelor Le aflate în zona de protecție feroviară este necesar avizul S.N.C.F.R

- pentru prestări servicii în incinta gospodăriilor se va obține acordul de mediu

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național DN I c și a drumului județean DJ 109 B, se va obține avizul organelor competente.

- pentru construirea locuințelor, adăposturilor pentru animale și a anexelor gospodărești în zonele de protecție ale siturilor arheologice marcate în planșa 5,2 este necesar avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei. Suprafața zonelor de protecție sunt conforme cu Raportul de evaluare arheologico-istorică nr 1981121-10-2009,

Art. 6. Utilizări interzise:

- construcțiile de locuit cu mai mult de două niveluri
- spații pentru prestări servicii cu tehnologie poluantă
- adăposturi pentru animale neechipate cu platformă betonată pentru fermentarea gunoiului de grajd și bazin vidanjabil pentru colectarea urinei și a mustului de grajd.

Art. 7. S-a instituit interdicție temporară de construire pentru următoarele cazuri:

- în toate UTR -- Lp3 -- Lp15 -- până la elaborarea și aprobarea unui Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru parcelare

- în zonele cu pante și alunecări de teren, unde se va construi pe baza unui studiu geotehnic amănunțit

- în zonele inundabile până la scoaterea terenului de sub inundabilitate

- în zona de protecție feroviară până la obținerea avizului S.N.C.F.R.

- în zona de protecție a sitului arheologic notat cu "B" până la obținerea avizului Muzeului de Istorie al Transilvaniei

- în zona de protecție a drumului național și a drumului județean până la obținerea avizului organelor competente

### **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 8. Orientarea locuințelor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare

Art. 9. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art. 10. Pentru UTR Le se va respecta regimul de aliniere al frontului la stradă existentă, iar pentru UTR Lp3 – Lp15. regimul de aliniere se va stabili prin PUD iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.

- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art. 11. Construcțiile propuse se vor amplasa izolat respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă.

Art. 12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale si la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara

Între corpurile de clădiri de pe aceeași parcelă distanța minimă între clădiri va fi de minimum 3,80 m lățime (și 4,20 m înălțime), distanță necesară accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu precum și a ambulanței.

Art. 13. Se vor asigura accese carosabile și pietonale directe sau prin servitute pentru toate parcelele construite. Prin accesul carosabil se va asigura: colectarea deșeurilor menajere, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a ambulanței. Se vor respecta prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism (RGU (HG 525 din 27 iunie 1996)) privind accesul carosabil pentru locuințe unifamiliale.

Art. 14. Parcajele necesare locuințelor se vor realiza în limitele lotului propriu, fără ocuparea spațiului (domeniului) public.

Art. 15. Toate locuințele existente și propuse vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare:

- la rețeaua de distribuție apă la care sunt racordate în prezent doar 70 % din gospodării
- la conducta de gaz metan care este în execuție
- la canalul menajer propus a se executa
- la linia electrică aeriană de medie tensiune existentă

Racordarea fiecărei locuințe la rețelele edilitare se va face pe cheltuiala proprietarilor respectivi.

Art. 16. Deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate împreună cu gunoiul de grajd. Dacă în gospodăria respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi colectate în gropi, urmând a fi folosite ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice vor fi colectate pe platforme special amenajate în acest sens în afara localității.

Art. 17. Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide este obligatorie. Consiliul Local va stabili termene de execuție pentru aceste platforme și va urmări respectarea lor.

Art. 18. Dimensiunile parcelelor care vor fi propuse prin PUD parcelare pe terenurile subzonelor de locuințe propuse Lp3 – Lp15 vor fi stabilite în conformitate cu art. 30 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996) și vor avea obligatoriu:

- frontul la stradă de minimum 14 m pentru locuințele izolate
- suprafața parcelei va fi de minimum 400 mp și de maximum 1000 mp
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

Art. 19. Înălțimea construcțiilor va fi de maximum 3 niveluri, din care ultimul eventual mansardat iar acoperișurile vor fi tip șarpantă.

Art. 20. Aspectul exterior al construcțiilor vor fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei și a azbocimentului la învelitori. Finisajele construcțiilor amplasate la frontul străzilor principale vor fi deosebite.

Art. 21. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit, vor fi în concordanță cu specificul zonei.

Art. 22. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate de minimum 10 mp.

Art. 23. Parcelele vor avea la frontul străzii împrejmuiri decorative, transparente, cu înălțimea medie de 1,50 – 1,70 m, din materiale în concordanță cu specificul local.

Art. 24. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor cu locuințe va fi POT = 30 %, iar coeficientul maxim de ocupare a terenului va fi CUT = 0,6 .

Art. 25. Terenurile agricole din intravilan, aflate în prezent în circuitul agricol, care aparțin gospodăriilor, fiind incluse ca suprafața în zona de locuit și funcțiuni complementare, vor fi scoase treptat din circuitul agricol, pe măsura eliberării autorizațiilor de construire.

### **3. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ (PI)**

#### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona unităților de producție industrială cuprinde două subzone existente:

- Subzona abator (Pia)
- Subzona presa de ulei (Piu)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități ale industriei alimentare, grupate pe latura vestică a drumului național DN1C

Art. 3. Funcțiunile complementare admise sunt: circulația carosabilă și pietonală, spații verzi și echipare tehnico-edilitară.

#### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 4. Utilizări permise: lucrări de consolidare, reparații și refațadizare pentru presa de ulei (16)

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- pentru toate construcțiile din aceasta zonă se va obține acordul de mediu;
- pentru construcțiile cu amplasament propus în zona de protecție a siturilor arheologice "A, "B", "C" se va obține avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.



Art. 5. Utilizări interzise: schimbarea destinației terenurilor aferente UTR: Pi.

Art.7. Interdicții temporare de construire se instituie:

- pe terenurile propuse pentru extinderea zonei unităților de producție industrială (Piap1, Piap2, Piap3, Piap4) până la elaborarea unui PUD prin care vor fi stabilite reguli precise de construire specifice zonei .

- pe aceleași terenuri (Pip1, Pip2, Pip4, Pip5, Pip6) în zonele de protecție ale siturilor arheologice, până la avizarea amplasamentelor de către Muzeul de Istorie al Transilvaniei.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor și parcelelor**

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim desfășurării procesului de producție respectiv.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor cu profil industrial se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele corespunzătoare funcțiunii obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.10. Construcțiile cu profil industrial care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate nu necesită aviz CFR.dacă construcțiile sunt în afara zonei de protecție necesară conform normelor, respectiv zona de 100m față de ultima linie CF. Se pot accepta construcții până la limita de siguranță de 20m față de ultima linie CF dar numai cu avizul CFR s.a

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara.

Art 13 Căile de acces din incinta parcelei vor asigura lățimea de minim 3,80 m pentru accesul unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.14. Toate construcțiile din zona unităților de producție vor fi racordate la rețelele publice cu echipare edilitară existente și propuse, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.15. Deșeurile organice vor fi colectate în gropi pentru a fi folosite ca îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice vor fi colectate la depozitul de materiale recuperabile.

Art.16..Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile industriale vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

Art.17. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de procesul tehnologic. Înălțimea maximă va fi de 12.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. In culoarele rezervate liniilor de energie electrica înălțimea se subordoneaza normelor specifice.

Art.18. Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul industrial al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 19. Spațiile verzi vor ocupa minimum 20 % din suprafața incintei conform anexa 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).. Suprafetele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcuri vor fi gazonate și plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 200.0 metri patrati.. În funcțiile de studiile de impact pentru mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite.

Art.20. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafețele necesare pentru circulație, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.21. Parcelele vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente dublate de gard viu, cu înălțimea de maxim 2,20 m. La strada principală împrejurimea va fi tratată decorativ, semiopac.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 60%.

Art.23. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 1,5.

## **4. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ (Pa)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona unităților de producție agricolă cuprinde două subzone existente:

- Subzona ferma de vaci (Paf)
- Subzona de mașini pentru lucrări agricole (Pama)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este:

- pentru Paf – fermă de creștere a vacilor
- pentru Pama - prestări servicii pentru lucrări agricole

Art. 3. Funcțiuni complementare: circulația carosabilă și pietonală, spații verzi, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

## **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

Autorizarea lucrărilor de construire în această zonă a obiectivelor cuprinse în anexa 2, punctul 8c a Legii protecției mediului nr. 137/1995, va fi condiționată de obținerea acordului sau autorizației de mediu.

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social - culturale și de cult.

## **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.7. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim procesului de producție respectiv.

Art.8. Amplasarea față de drumurile publice (DN1c) a construcțiilor zootehnice se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele necesare, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.9. Construcțiile zootehnice care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate, vor solicita avizul de amplasament al S.N.C.F.R.

Art 10 anorganice vor fi colectate la depozitul de materiale recuperabile.

Art.11..Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile industriale vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

Art.12. Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei ca și distanțele între clădiri se vor stabili prin PUD pentru fiecare dintre cele trei UTR Pae1, Pae2 și Pae3. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art. 13. Toate construcțiile din zona unităților de producție agrozootehnice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.14. Se vor amenaja platforme betonate pentru colectarea gunoiului de grajd și bazine de colectare a urinei animalelor în UTR Pae2 și Pae3, iar pentru deșeurile anorganice vor fi amenajate depozite de materiale reciclabile.

Art.15. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de specificul activității de creștere a animalelor. Înălțimea maximă va fi de 12.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. In culoarele rezervate liniilor de energie electrica inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Art.16 Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul industrial al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art.17. Spațiile verzi vor ocupa minim 20 % din suprafața incintei în UTR Pae2 și Pae3, 50% în UTR Pae1 la târgul de animale și 10% la Pae1. Suprafețele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcare vor fi gazonate si plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 200.0 metri patrati.. În functiile de studiile de impact pentru mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite.

Art.18. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafetele necesare pentru circulatie, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.19. Unitățile de producție agricolă vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente, care spre strada principală vor fi tratate decorativ.

Art.20. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții pentru producție agricolă va fi de maxim 60%.

Art.21. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT în cadrul parcelelor care cuprind construcții pentru

producție agricolă va fi de maxim 1,5.

## **5. ZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIAL - AGRICOLE PROPUSE (Piap)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona unităților de producție agro-industrială cuprinde patru subzone propuse:

- Subzona Piap1
- Subzona Piap2
- Subzona Piap3
- Subzona Piap4

Subzonele Piap1 și Piap3 se suprapun pe peste fostul UTR Lp2, cu propunerea de modificare a folosinței în zona unităților de producție agro-industrială

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este:

- activități de producție agro-industrială

Art. 3. Funcțiuni complementare: prestări servicii agricole și industriale, circulația carosabilă și pietonală, spații verzi, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- pentru toate construcțiile din aceasta zonă se va obține acordul de mediu; conform cu anexa 2, punctul 8c a Legii protecției mediului nr. 137/1995,

- pentru construcțiile cu amplasament propus în zona de protecție a siturilor arheologice "C2", "C11", "C12" și "C14" se va obține avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social - culturale și de cult, adăposturi pentru animale.

Art.7. Interdicții temporare de construire se instituie:

- pe terenurile propuse pentru extinderea zonei unităților de producție industrială (Piap1, Piap2, Piap4) până la elaborarea unui PUD prin care vor fi stabilite reguli precise de construire specifice zonei .

- în zonele de protecție ale siturilor arheologice care se suprapun peste UTR (Pip1, Pip2, Pip4, Pip5, Pip6), până la avizarea amplasamentelor de către Muzeul de Istorie al Transilvaniei. Acestea sunt:

"A" - SIT ARHEOLOGIC "PULDAR" așezare neolitică mil.IV î.e.n. și cimitir sec XIV.

"B" - SIT ARHEOLOGIC "CENTRU" sat medieval mormant princiar.

"C" - SIT ARHEOLOGIC "TABLA POPII" locuire epoca fierului sec XI – XII așezare tip TELL și cimitir sec IV î.e.n

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor și parcelelor**

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim desfășurării procesului de producție respectiv.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice (DN1c) a construcțiilor cu profil industrial se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele corespunzătoare funcțiunii obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.10. Construcțiile cu profil industrial care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate nu necesită aviz CFR.dacă construcțiile sunt în afara zonei de protecție necesară conform normelor, respectiv zona de 100m față de ultima linie CF. Se pot accepta construcții până la limita de siguranță de 20m față de ultima linie CF dar numai cu avizul CFR s.a

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime astfel se vor reține obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara:

Art 13 Căile de acces din incinta parcelei vor asigura lățimea de minim 3,80 m pentru accesul unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.14. Toate construcțiile din zona unităților de producție vor fi racordate la rețelele publice cu echipare edilitară existente și propuse, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.15. Deșeurile organice vor fi colectate în gropi pentru a fi folosite ca îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice vor fi colectate la depozitul de materiale recuperabile.

Art.16. Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile industriale vor fi stabilite prin studiu de

fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

Art.17. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de procesul tehnologic. Înălțimea maximă va fi de 12.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. In culoarele rezervate liniilor de energie electrica inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Art.18. Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul industrial al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 19. Spațiile verzi vor ocupa minimum 20 % din suprafața incintei conform anexa 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).. Suprafetele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcare vor fi gazonate si plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 200.0 metri patrati.. În functiile de studiiile de impact pentru mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite. La UTR propuse Piap1 Piap2 Piap3 Piap4 se va prevedea o bandă verde de protecție fata de zonele de locuit vecine de minim 30 metri în care nu se vor amplasa construcții.

Art.20. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafetele necesare pentru circulatie, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.21. Parcelele vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente dublate de gard viu, cu înălțimea de maxim 2,20 m. La strada principală împrejurirea va fi tratată decorativ, semiopac.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 60%.

Art.23. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 1,5.

## **6. ZONA DE RECREERE - SPORT R**

### **Capitolul 1. Generalități**

Art.1. Zona de recreere - sport cuprinde 2 subzone:

- Subzona teren sport (Rs)
- Subzona spații plantate de protecție (Rv)

Art.2. Funcțiunea dominantă pentru Rs este practicarea sportului, mai ales fotbal, iar pentru Rv este aceea de perdea de protecție și tampon între zona de locuit și zona unităților de producție industrială și zootehnică.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulațiile pietonale și rețelele tehnico-edilitare.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise: construcții și amenajări sportive pentru UTR Rs și plantații adecvate funcțiunii de perdea de protecție pentru UTR Rv.

Art.5. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile sportive ale UTR Rs - zonă cu mături moi - fundarea se va face în stratul de pietriș cu nisip și liant. Adâncimea de fundare impusă de studiile geotehnice va fi de 3,0 - 3,5 m.

Art.6 Utilizări interzise: orice alte construcții, cu excepția construcțiilor existente în UTR Rv.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor si parcelelor**

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim desfășurării procesului de producție respectiv.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor cu profil industrial se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele corespunzătoare funcțiunii obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.10. Construcțiile cu profil sportiv și recreere care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate nu necesită aviz CFR.dacă construcțiile sunt în afara zonei de protecție necesară conform normelor, respectiv zona de 100m față de ultima linie CF. Se pot accepta construcții până la limita de siguranță de 20m față de ultima linie CF dar numai cu avizul CFR s.a

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înaltimea cladirii masurata la streasina dar nu mai puțin

de 3.0 metri fata de limitele laterale si la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la streasina dar nu mai putin de 5.0 metri fata de limita posterioara:

Art 13 Căile de acces din incinta parcelei vor asigura lăţimea de minim 3,80 m pentru accesul unei autospeciale de intervenţie în caz de incendiu.

Art.14. Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele publice cu echipare edilitară existente şi propuse, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.15. Deşeurile vor fi colectate prin sistemul public de salubritate.

Art.16. Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcţiile cu profil sportiv şi recreere vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat şi prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafeţele necesare.

Art.17. Înălţimea construcţiilor va fi determinată de criteriile funcţionale necesare. Înălţimea maximă va fi de 18.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coşuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. In culoarele rezervate liniilor de energie electrica inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Art.18. Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanţă cu caracterul sportiv şi recreere al zonei fără să contravină funcţiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 19. Spaţiile verzi vor ocupa minimum 30 % din suprafaţa incintei conform anexa 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).. Suprafetele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcare vor fi gazonate si plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcţie ca destinaţie ulterioară, cu un arbore la 100.0 metri patraţi.. În functiile de studiile de impact penrtu mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite.

Art.20. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafetele necesare pentru circulatie, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spaţiului public.

Art.21. Parcelele vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente dublate de gard viu, cu înălţimea de maxim 2,20 m. La strada principală împrejmuirea va fi tratată decorativ, semiopac.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcţii industriale va fi de maxim 50%.

Art.23. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT va fi de maxim 1,0.

## **7. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (GC)**

### **Capitolul. Generalităţi**

Art.1. Zona de gospodărire comunală cuprinde subzona de cimitire (GCc)

Art.2. Funcţiunea dominantă a zonei este înhumarea cadavrelor umane.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcţională a terenurilor**

Art.3. Utilizări permise:

- amenajarea aleilor;
- amenajarea spatiilor verzi;
- construcţii şi amenajări specifice cultului.

Art.4. Utilizări permise cu condiţii:

Pentru autorizarea execuţiei de construcţii şi amenajări specifice, în UTR Gcc respectiv se va solicita avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

Art.5. Utilizări interzise: Orice alte construcţii şi amenajări în afara celor enunţate.

### **Capitolul 3. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

Art.7. Amplasarea şi orientarea construcţiilor de cult faţă de punctele cardinale se va face astfel încât să corespundă normelor de cult şi normelor de igienă impuse de Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sănătăţii.

Art.8. Toate cimitirele vor avea împrejurimi decorative, transparente sau din gard viu, cu înălţimea maximă de 1,20 m. Materialele utilizate vor fi în concordanţă cu specificul arhitecturii locale pentru UTR Gc1 şi Gc2. Pentru UTR Gc3 se propune o împrejmuire din gard viu. Amenajările permise se vor executa cu respectarea normelor de înhumare.

Art 9. Distanţele minime de protecţie sanitară pentru cimitire este de 50 metri perimetral incintei conform Ordin Minist. Sănătăţii nr.536/ 23-06-1997. Suprafeţele de teren incluse în zonele de protecţie sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepţia culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer. În interiorul zonei de protecţie sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective , cu excepţia celor destinate personalului de întreţinere şi intervenţie.

## **8. ZONA CONSTRUCŢIILOR AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)**

### **Capitolul 1 - Generalităţi**

Art. 1. Zona construcţiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare cuprinde subzona: staţie reglare gaz (TE<sub>G</sub>)

- Subzona staţie de epurare apă (TE<sub>A</sub>) amplasată în afara teritoriului intravilan

- Subzona stație reglare gaz (TE<sub>G</sub>)

Art. 2. Funcțiunea unică a subzonei este cea enunțată

### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenului**

Art.3. Utilizări permise: construcții și amenajări pentru dotări tehnico edilitare(stații de epurare pompare, stații reglare gaz, puncte de transformare, noduri de telecomunicații etc.).

Art.4. Utilizări permise cu condiții: stația de epurare a apei (TE<sub>A</sub>) se va amplasa, la o distanță minimă în conformitate cu "Normele de igienă și recomandări privind modul de viață" (Ordin 536/23-06-1997), față de orice locuință, sau altă construcție.

## **9. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (CCR)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona căilor de comunicație rutieră cuprinde trei subzone:

- Subzona drumului național DN 1 c (CCrn)
- Subzona drumului județean DJ 109 B (CCrj)
- Subzona drumurilor de interes local (CCrl)

Art. 2. Funcțiunea principală a zonei este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto și de tracțiune animală și circulația pietonală.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: amenajări specifice

- modernizarea respectiv lărgirea și asfaltarea rețelei de străzi locale (CCrl)
- amenajarea de trotuare din dale de beton de 1,0 m lățime la drumul județean DJ 109 B
- lucrări tehnico-edilitare

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile din zona de protecție a drumului național DN 1 c și a drumului județean DJ 109 B, se va obține avizul organelor competente

Art. 5. Utilizări interzise: orice construcții și amenajări care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție a drumului național DN 1 c, a drumului județean DJ 109 B și a străzilor principale și secundare din rețeaua stradala locală

### **Capitolul 3 - Condiții de executare a lucrărilor**

Art. 6. Lucrările de reparare și modernizare a drumurilor de orice categorie, se vor face cu respectarea normelor de specialitate. iar gabaritele lor vor fi conform STAS 10144/1-90

### **Capitolul 4 – Dezvoltarea de noi drumuri**

Art. 7. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG.

## **10. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ (CCF)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona căilor de comunicație feroviară cuprinde subzona de construcții feroviare: halta Fundătura amplasată în zona de protecție a liniei ferate Cluj - Gherla - Dej

Art. 2. Funcțiunea zonei (unică) este haltă pentru transport călători și marfă pe calea ferată Cluj - Gherla - Dej.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: lucrări de reparații, modernizare și amenajări specifice funcțiunii

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: pentru orice amenajări la subzona haltei Fundătura este necesar avizul S.N.C.F.R

Art. 5. Utilizări interzise: orice construcții și amenajări cu excepția celor permise în zona de protecție a căii ferate.

### **Capitolul 3 - Condiții de amenajare**

Art. 6. Lucrările de reparații, modernizare și amenajare se vor face cu respectarea normelor de specialitate.

Art 7. Amplasarea oricăror construcții se va face în afara zonei de protecție a traselului liniei CF respectiv 100 metri de o parte și alta. Pentru construcții în zona de protecție a liniei CF se va obține avizul administratorului acesteia.

## **13. ZONA NECONSTRUIBILĂ - APE (N)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona neconstruibilă cuprinde cursurile de apă și terenurile din albia minoră și majoră a pâraielor Lujerdiului și Lonei

Art. 2. Funcțiunea zonei este de protecție a localității împotriva inundațiilor și protecția cursurilor de apă împotriva activităților care ar putea să-i aducă prejudicii.

### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: lucrări pentru prevenirea și combaterea inundațiilor (regularizări de albie)

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: lucrări de poduri și de drumuri care traversează căile de apă în următoarele condiții:

- cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor;
- cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor (regularizări, diguri) dacă acestea sunt în intravilan.
- lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor normale de scurgere a apelor mari.
- cu avizul autorităților competente în gospodărirea apelor.

## **12. ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE (PSA)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona de protecție a siturilor arheologice cuprinde subzona de protecție a sitului arheologic notat cu "A" "B" "C" în planșa 5.2. Fiecare sit arheologic va avea o zonă de protecție cuprinsă între 1,5 - 4,0 ha stabilită de specialiștii Muzeului de Istorie al Transilvaniei și marcată în planșa 5.2. Detalierea acestor zone este cuprinsă în dosrul anexă Raport evaluare arheologico-istorică nr 1981121-10-2009.

Art. 2. Funcțiunea unică a zonei este aceea de a proteja siturile arheologice "A" "B" "C". Suprafața zonei de protecție este marcată în planșa 5,2, stabilită de avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise cu condiții: construcții și amenajări de orice fel numai cu avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei

Art. 4. Interdicții temporare de construire: se propun pentru toate siturile arheologice enumerate, până la eliberarea avizului de descărcare arheologică de către Muzeul de Istorie al Transilvaniei.

## **13. ZONA DE PROTECȚIE PENTRU LINIA ELECTRICĂ AERIANĂ (PE)**

### **Capitolul 1 – Generalități**

Art. 1. Zona PE cuprinde o singură subzonă de protecție pentru linia electrică aeriană.

Art. 2. Funcțiunea unică este cea enunțată.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări interzise: În zona de protecție a liniei electrice aeriene este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel fără obținerea avizului administratorului acesteia. Aceasta zonă este o bandă cu lățimea totală de 30 m (15 m de o parte și de alta a cablului aerian) care urmărește traseul cablului electric aerian pe teritoriul intravilan al localității, indiferent de funcțiunea zonelor traversate.

## **14. ZONA DE PROTECȚIE A LINIEI FERATE (PCCF)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona de protecție a liniei ferate este suprafața fâșiei de teren cu lățimea de 100,0 m măsurată de la limita cadastrală a căii ferate, de o parte și de alta a acesteia și cuprinde două subzone:

- subzona cu interdicție definitivă de construire (PCCfd)
- subzona cu interdicție temporară de construire în care se pot amplasa construcții avizate de S.N.C.F.R (PCCfa)

Art. 2. Funcțiunea zonei este cea enunțată

### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise cu condiții: în subzona PCCfa sunt permise amenajări și construcții numai cu avizul S.N.C.F.R.

Art. 4. Utilizări interzise: în subzona PCCfd interdicția temporară de construire condiționată de avizul S.N.C.F.R.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 5. Lucrările de reparații, modernizare și amenajare a gării se vor face cu respectarea normelor de specialitate.

Art. 6. Amplasarea oricăror construcții se va face în afara zonei de protecție a traseului liniei CF respectiv 100 metri de o parte și alta. Pentru construcții în zona de protecție a liniei CF se va obține avizul administratorului acesteia.

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)  
LA NIVELUL LOCALITĂȚII FUNDĂTURA**

Prescripțiile RLU au ca suport Unitățile Teritoriale de Referință (UTR ) care au fost delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

În activitatea de aplicare a PUG și RLU aferent, emitentul certificatului de urbanism (CU) și a autorizației de construire (AC), identifică UTR - ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu prescripțiile RLU privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

Pentru localitatea Fundătura, fiecare subzonă s-a constituit într-o unitate teritorială de referință unică pe întreaga localitate astfel:

**1. Cele cinci subzone ale zonei de instituții publice și servicii de interes general (IS) sunt:**

- **IScc** - subzona construcții de cultură - cămin cultural
- **ISi** - subzona construcții de învățământ - școala generală
- **ISc** - subzona construcții comerciale
- **IScb** - subzona construcții de cult - biserica ortodoxă + casa parohială a bisericii ortodoxe
- **ISp** - subzona remiza P.S.I

**2. Le - subzona locuințelor existente** cuprinde toate terenurile ocupate de locuințele și anexele gospodărești existente în intravilanul localității în trupul T1

**3. Lp - subzona de locuințe propuse** cuprinde terenurile libere cu suprafețe mai întinse, a căror parcelare se va face prin Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)

nr buc	UTR	zona	suprafata mp
1	Lp10	zo locuit.prop_regl	84,850
1	Lp11	zo locuit.prop_regl	10,094
1	Lp12	zo locuit.prop_regl	42,329
2	Lp13	zo locuit.prop_regl	21,945
1	Lp14	zo locuit.prop_regl	10,028
1	Lp15	zo locuit.prop_regl	5,590
1	Lp3	zo locuit.prop_regl	46,314
1	Lp4	zo locuit.prop_regl	22,694
1	Lp5	zo locuit.prop_regl	22,160
2	Lp6	zo locuit.prop_regl	72,007
1	Lp8	zo locuit.prop_regl	52,581
1	Lp9	zo locuit.prop_regl	11,175
			401,766

**4. Zona unităților de producție industrială (Pi)** cuprinde două subzone:

- Pia - subzona abator
- Piu - subzona presa de ulei

**5. Zona unităților de producție agricolă (Pa)** cuprinde:

- Paf - subzona ferma de vaci
- Pama - subzona - prestări servicii mașini agricole.

**6. Zona unităților industrial-agricole propuse (Piap)**

	UTR	zona	suprafata mp
2	Piap1	zo unit ind/depoz.prop_regl	156,385
1	Piap2	zo unit ind/depoz.prop_regl	43,472
2	Piap3	zo unit ind/depoz.prop_regl	40,727
1	Piap4	zo unit ind/depoz.prop_regl	66,698
			307,282

**7. Rs** - subzona teren de sport

**8. GCc** - subzona cimitire

**9. TE<sub>G</sub>** - subzona stație reglare gaz **SE** stație epurare

**10. CCRn** - subzona drumului național DN 1 c

- **CCRj** - subzona drumului județean DJ 109 B

- **CCrl** - subzona drumurilor de interes local

**11. CCfh** - subzona construcții feroviare - halta Fundătura

**12. NA** - subzona neconstruibilă - cursuri de apă

**13. PSA<sub>B</sub>** - subzona de protecție a sitului arheologic notat cu "B"

**14. PE** - subzona de protecție pentru linia electrică aeriană

**15. PCCfd** - subzona de protecție a liniei ferate cu interdicție definitivă de construire

**PCCfa** - subzona de protecție a liniei ferate cu interdicție temporară de construire până la obținerea avizului S.N.C.F.R



### **D3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - secțiunea 3**

#### **localitatea LIVADA**

##### I. DISPOZIȚII GENERALE:

Punctele: 1. Rolul RLU.

2. Baza legală a elaborării RLU.

3. Domeniul de aplicare a RLU.

au fost tratate la nivelul întregii comune în partea introductivă a prezentei lucrări, sub titlul "REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM" aferente PUG comuna ICLOD, județul CLUJ.

Intravilanul REACTUALIZAT al localității Livada cuprinde două trupuri:

T1 = 167,39 ha

Suprafața totală a intravilanului localității este de 167.39 ha

##### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII LIVADA

#### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în intravilanul localității Livada.**

Destinația terenurilor din intravilanul localității Livada este prezentată în planșa 3.2. "sat Livada - Reglementări, și a fost propusă cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament, astfel:

- Pe terenurile agricole din intravilanul localității este permisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor specifice localității cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.

- Funcțiunea principală a localității Livada este locuirea în cele două trupuri T1 și T2, astfel încât toate reglementările propuse prin acest regulament urmăresc dezvoltarea optimă și de perspectivă a acestei funcțiuni.

- Au fost verificate zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare de pe traseul drumului național DN 1 c prin propunerea UTR-urilor Lp1 și Lp2 care cuprind terenuri rezervate locuințelor propuse pe latura nordică a drumului național DN 1 c.

- În intravilanul localității Livada este amplasat situl arheologic notat cu "A", pe locul numit "Halta" unde s-a descoperit o așezare neolitică timpurie după 1992 - anul elaborării Repertoriului Arheologic al județului Cluj. Acest sit necesită o zonă de protecție a cărei suprafață va fi stabilită de specialiștii ai Muzeului de Istorie al Transilvaniei, zonă în care nu se va putea construi decât cu avizul Muzeului de Istorie. Intravilanul localității este străbătut de drumul roman notat cu "E" al cărui traseu indicat de Muzeul de Istorie, necesită o zonă de protecție în care se va construi ca în toate zonele de protecție ale siturilor arheologice, numai cu avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei. Siturile arheologice notate cu "B", "C" și "D" se află în afara intravilanului localității Livada :

"B" - un sit neolitic care se află la gura de vărsare a pârâului Orman în râul Someșul Mic

"C" - o așezare dacică din epoca bronzului, pe locul numit "Hamei"

"D" - o așezare preistorică

Suprafața zonei de protecție necesare acestor situri va fi stabilită de Muzeul de Istorie al Transilvaniei.

- Autorizarea execuției construcțiilor de orice fel în albia minoră a pârâului Orman, pe porțiunea de traversare a intravilanului localității Livada ca și în zona de protecție a pârâului Orman stabilită conform anexei 2 din Legea apelor nr. 107/1996, este interzisă. Fac excepție lucrările de poduri și de drumuri de traversare a cursului de apă, precum și lucrările de gospodărire a apelor.

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilanul localității**

Pe planșa 3.2. "sat Livada - Reglementări" - s-a propus interdicție temporară de construire:

- pe terenurile cu pante și alunecări de teren din intravilanul localității până la elaborarea unui studiu geotehnic amănunțit

- în zona inundabilă a râului Someș în afara perimetrului apărut de digul existent și a pârâului Dindeleag până la regularizarea lui și îndepărtarea riscului de inundabilitate

- pe terenurile propuse pentru extinderea zonei de locuit Lp1 -- Lp13, până la elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru fiecare Lp în parte

- în zona de protecție feroviară din intravilanul localității, în care se pot autoriza construcții numai cu avizul S.N.C.F.R

- în zona de protecție a sitului arheologic din intravilanul localității, notat cu "A" și în zona de protecție a drumului roman care traversează intravilanul localității, amândouă fiind menționate în Repertoriul Arheologic al județului Cluj - ediția 1992 - unde se va construi numai cu avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei

- Construcțiile existente și propuse amplasate pe terenuri cu pante și alunecări de teren, vor fi dotate cu amenajări pentru eliminarea riscului : ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului

- Se vor asigura următoarele lucrări tehnico-edilitare:

- definitivarea racordării locuințelor la rețeaua de apă existentă și execuția rețelei de apă propuse

- definitivarea execuției conductei de gaz metan

- executarea rețelei de canalizare și a stației de epurare propuse

- Se interzice utilizarea în alte scopuri decât cele prevăzute prin PUG a terenurilor rezervate lucrărilor de utilitate publică :

- a) căile de comunicație rutieră: DN 1 c, Dc 171 și străzile principale și secundare ale rețelei de circulație locală
- b) clădirile și terenurile obiectivelor de utilitate publică existente
- c) terenurile aferente rețelelor tehnico-edilitare

Capitolul: "Condiții de amplasare a construcțiilor" va fi detaliat pentru fiecare zonă funcțională a localității cu respectarea următoarelor reguli:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și împrejmuiri

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ LOCALITATEA LIVADA

Zonele și subzonele funcționale ale satului Livada sunt evidențiate în planșa 3.2. "sat Livada - Reglementări" și în planșa R3 "sat Livada - Regulament" astfel :

**1. Zona de instituții publice și servicii de interes general (IS)** care cuprinde:

- Subzona construcții de cultură - cămin cultural + remiza P.S.I. (IScc)
- Subzona construcții de învățământ - școala generală (ISf)
- Subzona construcții comerciale (ISc)
- Subzona construcții de cult - biserici + casa parohială a bisericii ortodoxe (IScb)
- Subzona punct sanitar-farmaceutic (ISsf)
- Subzona servicii auto (IS)

**2. Zona de locuințe (L)** cuprinde:

- Subzona de locuințe existente (Le)
- Subzona de locuințe propuse (Lp1 -- Lp13)

**3. Zona unităților de producție industrială (Pi)** cuprinde:

- Subzona fabrica prelucrare lemn (Pil)
- Subzona moara (Pim)
- Subzona fabrica de cărămizi (Plc)

**4. Zona unităților de producție agricolă (Pa)** cuprinde:

- Subzona ferma de vaci (Paf)

**5. Zona de recreere - sport (R)** cuprinde:

- Subzona teren de sport (Rs)

**6. Zona de gospodărire comunală (GC)** cu:

- Subzona cimitire (GCc)

**7. Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE)** cuprinde:

- Subzona stație de epurare a apei (TE<sub>A</sub>)
- Subzona stație reglare gaz (TE<sub>G</sub>)

**8. Zona căilor de comunicație rutieră (CCr)** cuprinde:

- Subzona drumului național DN 1 C (CCrn)
- Subzona drumului comunal Dc 171 (CCrc)
- Subzona drumuri de interes local (CCrl)

**9. Zona căilor de comunicație feroviară (CCf)** cuprinde:

- Subzona halta Livada (CCfh)
- Subzona căii ferate (CCf)

**10. Zona neconstruibilă (N)** care cuprinde:

- Subzona cursuri de apă (Na)

**11. Zona de protecție a siturilor arheologice (PSA)** cuprinde:

- Subzona de protecție a sitului arheologic "A" - (PSA<sub>A</sub>)
- Subzona de protecție a drumului roman (PSA<sub>d</sub>)

**12. Zona de protecție pentru linia electrică aeriană (PE)** cuprinde:

- Subzona de protecție a liniei electrice aeriene (PE)

### IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PENTRU LOCALITATEA LIVADA

#### **1. ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)**

##### **Capitolul 1. Generalități**

Art1. Zona de instituții și servicii de interes general (IS) cuprinde:

- Subzona construcții de cultură - cămin cultural + remiza P.S.I. (IScc)
- Subzona construcții de învățământ - școala generală (ISf)
- Subzona construcții comerciale (ISc)
- Subzona construcții de cult - biserici + casa parohială a bisericii ortodoxe (IScb)

- Subzona punct sanitar-farmaceutic (ISsf)

- Subzona servicii auto (IS)

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de deservire a populației localității

## **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări permise: lucrări de extindere, reparații, consolidare, restaurare, amenajări exterioare, accese pietonale și carosabile

Art. 4. Utilizări interzise:

- schimbarea destinației clădirilor și a terenurilor aferente

- adăposturi pentru animale

- construcții provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta suprafața domeniului public

## **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 5. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul instituțiilor publice și al locuințelor. conform anexei 3 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice a obiectivelor de utilitate publică propuse se va face avându-se în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare, în funcție de specificul obiectivului și fără a se stânjeni circulația pe drumul public.

Art. 7. Clădirile propuse vor fi amplasate cu o retragere minima de la aliniament de 4.0 m

Art.8. Construcțiile propuse se vor amplasa în regim izolat, respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă. Distanța dintre cladirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10.0 metri;

Art.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea *distanței minime* obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri față de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri față de limita posterioară, Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă vor fi minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, necesare accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.10. Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin PUD, și nu va depăși 3 niveluri (cu ultimul nivel eventual mansardat) iar acoperișurile vor fi tip șarpantă. Clădirile propuse nu vor depăși cu mai mult de maxim 2 niveluri clădirile învecinate.

Art.11. Plastica arhitecturală a clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea clădirilor și cu importanța zonei în care sunt amplasate.

Art.12. Pentru dotările și loturile cu locuințe din zona centrală se vor asigura accese carosabile conform anexei 4 și parcări conform anexei 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 13. Toate construcțiilor existente vor fi racordate la rețelele edilitare propuse prin proiect:

- la conducta de gaz metan de presiune redusă care este în construcție

- la canalul menajer și la stația de epurare propuse

Art. 14. Extinderile de rețele edilitare publice vor fi suportate de către consiliile locale, iar lucrările de branșare și racordare la rețeaua publică vor fi suportate în întregime de beneficiar.

Art. 15. Pentru obiectivele de utilitate publică existente se vor amenaja spații verzi în suprafețe minime stabilite prin anexa 6 la RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 16. Terenurile aferente instituțiilor publice existente vor avea împrejurimi din gard viu cu înălțimea maximă de 0,80 m.

Art. 17. **Procentul maxim de ocupare a terenului** în cadrul parcelelor care cuprind obiectivele de interes public din zona centrală va fi de 40 %, iar în cadrul parcelelor cu locuințe indicii urbanistici se diferențiază funcție de regimul de înălțime admis, astfel:

- pentru clădiri P + 1E POT max = 30 %; CUT max = 0,6
- pentru clădiri P + (2E -- 4E) POT max = 20 %; CUT max = 1,2

## **2. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)**

### **Capitolul 1. - Generalități**

Art. 1. Zona de locuințe și funcțiuni complementare (L) cuprinde:

- Subzona de locuințe existente (Le)

- Subzona de locuințe propuse (Lp1 -- Lp13)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea în clădiri de locuit cu un singur nivel

Art. 3. Funcțiunile complementare ale zonei sunt: prestări servicii, alimentație publică, producția agricolă, creșterea animalelor, circulația pietonală și carosabilă și echiparea edilitară.

### **Capitolul 2. - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 4. Utilizări permise:

- supraetajarea locuințelor existente cu un nivel până la maximum două niveluri, eventual acoperiș mansardat în toate UTR Le

- autorizarea locuințelor propuse P+1E și acoperiș mansardat în toate UTR Lp

- spații pentru prestări servicii, comerț, alimentație publică în toate UTR Le și Lp

- anexe gospodărești în toate UTR Le, Lp

- adăposturi pentru animale în toate UTR Le, Lp

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: până la maximum două niveluri eventual cu acoperiș mansardat

- supraetajarea locuințelor cu un singur nivel existente aflate în zonă cu interdicție temporară de construire se va face pe baza unui studiu geotehnic și a unei expertize tehnice structurale detaliate
- supraetajarea locuințelor existente și autorizarea locuințelor propuse din UTR Lp se vor aproba și executa numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aprobat.
- supraetajarea locuințelor existente Le și autorizarea locuințelor propuse Lp aflate în zona inundabilă se va face numai după scoaterea terenurilor de sub inundabilitate prin regularizarea malurilor cursurilor de apă.
- pentru supraetajarea locuințelor Le aflate în zona de protecție feroviară este necesar avizul S.N.C.F.R
- pentru prestări servicii în incinta gospodăriilor se va obține acordul de mediu
- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național DN I c și a drumului județean DJ 109 B, se va obține avizul organelor competente.
- pentru construirea locuințelor, adăposturilor pentru animale și a anexelor gospodărești în zonele de protecție ale siturilor arheologice marcate în planșa 3,2 este necesar avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei. Suprafața zonelor de protecție sunt conforme cu Raportul de evaluare arheologico-istorică nr 1981121-10-2009,

Art. 6. Utilizări interzise:

- construcțiile de locuit cu mai mult de două niveluri
- spații pentru prestări servicii cu tehnologie poluantă
- adăposturi pentru animale neechipate cu platformă betonată pentru fermentarea gunoiului de grajd și bazin vidanjabil pentru colectarea urinei și a mustului de grajd.

Art. 7. S-a instituit interdicție temporară de construire pentru următoarele cazuri:

- în toate UTR – Lp1 -- Lp13 -- până la elaborarea și aprobarea unui Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru parcelare
- în zonele cu pante și alunecări de teren, unde se va construi pe baza unui studiu geotehnic amănunțit
- în zonele inundabile până la scoaterea terenului de sub inundabilitate
- în zona de protecție feroviară până la obținerea avizului S.N.C.F.R.
- în zona de protecție a sitului arheologic notat cu "B" până la obținerea avizului Muzeului de Istorie al Transilvaniei
- în zona de protecție a drumului național și a drumului județean până la obținerea avizului organelor competente

### **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformarea construcțiilor**

Art. 8. Orientarea locuințelor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare

Art. 9. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului în perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art. 10. Pentru UTR Le se va respecta regimul de aliniere al frontului la stradă existentă, iar pentru UTR Lp1 – Lp13. regimul de aliniere se va stabili prin PUD iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art. 11. Construcțiile propuse se vor amplasa izolat respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă.

Art. 12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale si la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara

Între corpurile de clădiri de pe aceeași parcelă distanța minimă între clădiri va fi de minimum 3,80 m lățime (și 4,20 m înălțime), distanță necesară accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu precum și a ambulanței.

Art. 13. Se vor asigura accese carosabile și pietonale directe sau prin servitute pentru toate parcelele construite. Prin accesele carosabile se va asigura: colectarea deșeurilor menajere, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a ambulanței. Se vor respecta prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism (RGU (HG 525 din 27 iunie 1996)) privind accesele carosabile pentru locuințe unifamiliale.

Art. 14. Parcajele necesare locuințelor se vor realiza în limitele lotului propriu, fără ocuparea spațiului (domeniului) public.

Art. 15. Toate locuințele existente și propuse vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare:

- la rețeaua de distribuție apă la care sunt racordate în prezent doar 70 % din gospodării
- la conducta de gaz metan care este în execuție
- la canalul menajer propus a se executa
- la linia electrică aeriană de medie tensiune existentă

Racordarea fiecărei locuințe la rețelele edilitare se va face pe cheltuiala proprietarilor respectivi.

Art. 16. Deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate împreună cu gunoiul de grajd. Dacă în gospodăria respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi colectate în gropi, urmând a fi folosite ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice vor fi colectate pe platforme special amenajate în acest sens în afara localității.

Art. 17. Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide este obligatorie. Consiliul Local va stabili termene de execuție pentru aceste platforme și va urmări respectarea lor.

Art. 18. Dimensiunile parcelelor care vor fi propuse prin PUD parcelare pe terenurile subzonelor de locuințe propuse Lp1 – Lp13 vor fi stabilite în conformitate cu art. 30 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996) și vor avea obligatoriu:

- frontul la stradă de minimum 14 m pentru locuințele izolate
- suprafața parcelei va fi de minimum 400 mp și de maximum 1000 mp
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

Art. 19. Înălțimea construcțiilor va fi de maximum 3 niveluri, din care ultimul eventual mansardat iar acoperișurile vor fi tip șarpantă.

Art. 20. Aspectul exterior al construcțiilor vor fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei și a azbocimentului la învelitori. Finisajele construcțiilor amplasate la frontul străzilor principale vor fi deosebite.

Art. 21. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit, vor fi în concordanță cu specificul zonei.

Art. 22. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate de minimum 10 mp.

Art. 23. Parcelele vor avea la frontul străzii împrejmuiri decorative, transparente, cu înălțimea medie de 1,50 – 1,70 m, din materiale în concordanță cu specificul local.

Art. 24. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor cu locuințe va fi POT = 30 %, iar coeficientul maxim de ocupare a terenului va fi CUT = 0,6 .

Art. 25. Terenurile agricole din intravilan, aflate în prezent în circuitul agricol, care aparțin gospodăriilor, fiind incluse ca suprafața în zona de locuit și funcțiuni complementare, vor fi scoase treptat din circuitul agricol, pe măsura eliberării autorizațiilor de construire.

### **3. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ (PI)**

#### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona unităților de producție industrială cuprinde două subzone existente:

- Subzona abator (Pia)
- Subzona presa de ulei (Piu)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități ale industriei alimentare, grupate pe latura vestică a drumului național DN1C

Art. 3. Funcțiunile complementare admise sunt: circulația carosabilă și pietonală, spații verzi și echipare tehnico-edilitară.

#### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 4. Utilizări permise: lucrări de consolidare, reparații și reafățizare .

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- pentru toate construcțiile din aceasta zonă se va obține acordul de mediu;
- pentru construcțiile cu amplasament propus în zona de protecție a siturilor arheologice "A", "B", "C", „D” se va obține avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

Art. 5. Utilizări interzise: schimbarea destinației terenurilor aferente UTR: Pi.

Art.7. Interdicții temporare de construire se instituie:

- pe terenurile propuse pentru extinderea zonei unităților de producție industrială ( ) până la elaborarea unui PUD prin care vor fi stabilite reguli precise de construire specifice zonei .
- pe aceleași terenuri (Pic, Pil, Pim) în zonele de protecție ale siturilor arheologice, până la avizarea amplasamentelor de către Muzeul de Istorie al Transilvaniei.

#### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor si parcelelor**

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim desfășurării procesului de producție respectiv.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor cu profil industrial se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele corespunzătoare funcțiunii obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.10. Construcțiile cu profil industrial care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate nu necesită aviz CFR.dacă construcțiile sunt în afara zonei de protecție necesară conform normelor, respectiv zona de 100m față de ultima linie CF. Se pot accepta construcții până la limita de siguranță de 20m față de ultima linie CF dar numai cu avizul CFR s.a

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înaltime cladirii masurata la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale si la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara:

Art 13 Căile de acces din incinta parcelei vor asigura lățimea de minim 3,80 m pentru accesul unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.14. Toate construcțiile din zona unităților de producție vor fi racordate la rețelele publice cu echipare edilitară existente și propuse, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.15. Deșeurile organice vor fi colectate în gropi pentru a fi folosite ca îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice vor fi colectate la depozitul de materiale recuperabile.

Art.16. Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile industriale vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

Art.17. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de procesul tehnologic. Înălțimea maximă va fi de 12.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. In culoarele rezervate liniilor de energie electrica înaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Art.18. Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul industrial al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 19. Spațiile verzi vor ocupa minimum 20 % din suprafața incintei conform anexa 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).. Suprafetele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcuri vor fi gazonate si plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 200.0 metri patrati.. În functiile de studiile de impact penrrtu mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite.

Art.20. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafetele necesare pentru circulatie, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.21. Parcelele vor avea împrejmuii opace din materiale rezistente dublate de gard viu, cu înălțimea de maxim 2,20 m. La strada principală împrejmuirea va fi tratată decorativ, semiopac.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 60%.

Art.23. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 1,5.

## **4. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ (PA)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona unităților de producție agricolă cuprinde două subzone existente:

- Subzona ferma de vaci (Paf)
- Subzona de mașini pentru lucrări agricole (Pama)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este:

- pentru Paf – fermă de creștere a vacilor
- pentru Pama - prestări servicii pentru lucrări agricole

Art. 3. Funcțiuni complementare: circulația carosabilă și pietonală, spații verzi, împrejmuii, lucrări tehnico-edilitare.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

Autorizarea lucrărilor de construire în această zonă a obiectivelor cuprinse în anexa 2, punctul 8c a Legii protecției mediului nr. 137/1995, va fi condiționată de obținerea acordului sau autorizației de mediu.

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social - culturale și de cult.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.7. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim procesului de producție respectiv.

Art.8. Amplasarea față de drumurile publice (DN1c) a construcțiilor zootehnice se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele necesare, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.9. Construcțiile zootehnice care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate, vor solicita avizul de amplasament al S.N.C.F.R.

Art 10 anorganice vor fi colectate la depozitul de materiale recuperabile.

Art.11..Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile industriale vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

Art.12. Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei ca și distanțele între clădiri se vor stabili prin PUD pentru fiecare dintre cele trei UTR Paf. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art. 13. Toate construcțiile din zona unităților de producție agrozootehnice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.14. Se vor amenaja platforme betonate pentru colectarea gunoiului de grajd și bazine de colectare a urinei animalelor în UTR Pae2 și Pae3, iar pentru deșeurile anorganice vor fi amenajate depozite de materiale reciclabile.

Art.15. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de specificul activității de creștere a animalelor. Înălțimea maximă va fi de 12.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. În culoarele rezervate liniilor de energie electrica inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Art.16 Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul industrial al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art.17. Spațiile verzi vor ocupa minim 20 % din suprafața incintei în UTR Pae2 și Pae3, 50% în UTR Pae1 la târgul de animale și 10% la Pae1. Suprafețele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcuri vor fi gazonate si plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 200.0 metri patrati.. În functiile de studiile de impact pentru mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite.

Art.18. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafetele necesare pentru circulatie, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.19. Unitățile de producție agricolă vor avea împrejmuii opace din materiale rezistente, care spre strada principală vor fi tratate decorativ.

Art.20. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții pentru producție agricolă va fi de maxim 60%.

Art.21. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT în cadrul parcelelor care cuprind construcții pentru producție agricolă va fi de maxim 1,5.

## **5. ZONA DE RECREERE - SPORT (R)**

### **Capitolul 1. Generalități**

Art.1. Zona de recreere - sport cuprinde 2 subzone:

- Subzona teren sport (Rs)
- Subzona spații plantate de protecție (Rv)

Art.2. Funcțiunea dominantă pentru Rs este practicarea sportului, mai ales fotbal, iar pentru Rv este aceea de perdea de protecție și tampon între zona de locuit și zona unităților de producție industrială și zootehnica.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulațiile pietonale și rețelele tehnico-edilitare.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise: construcții și amenajări sportive pentru UTR Rs și plantații adecvate funcțiunii de perdea de protecție pentru UTR Rv.

Art.5. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile sportive ale UTR Rs - zonă cu mături moi - fundarea se va face în stratul de pietriș cu nisip și liant. Adâncimea de fundare impusă de studiile geotehnice va fi de 3,0 - 3,5 m.

Art.6 Utilizări interzise: orice alte construcții, cu excepția construcțiilor existente în UTR Rv.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor si parcelelor**

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim desfășurării procesului de producție respectiv.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor cu profil industrial se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele corespunzătoare funcțiunii obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.10. Construcțiile cu profil sportiv și recreere care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate nu necesită aviz CFR.dacă construcțiile sunt în afara zonei de protecție necesară conform normelor, respectiv zona de 100m față de ultima linie CF. Se pot accepta construcții până la limita de siguranță de 20m față de ultima linie CF dar numai cu avizul CFR s.a

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioară:

Art 13 Căile de acces din incinta parcelei vor asigura lățimea de minim 3,80 m pentru accesul unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.14. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice cu echipare edilitară existente și propuse, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.15. Deșeurile vor fi colectate prin sistemul public de salubritate.

Art.16. Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile cu profil sportiv și recreere vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

Art.17. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de criteriile funcționale necesare. Înălțimea maximă va fi de 18.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. În culoarele rezervate liniilor de energie electrică înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art.18. Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul sportiv și recreere al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 19. Spațiile verzi vor ocupa minimum 30 % din suprafața incintei conform anexa 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).. Suprafețele libere ale incintei neocupate de construcții platforme tehnologice de depozitare sau parcuri vor fi gazonate și plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 100.0 metri patrați.. În funcțiile de studii de impact pentru mediul din fazele PUD următoare, procentul de spații verzi sau perdele vegetale se poate majora în dauna ariei construite.

Art.20. Fiecare parcelă va avea prevăzute în interior suprafețele necesare pentru circulație, descărcare, întoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.21. Parcelele vor avea împrejmuiri opace din materiale rezistente dublate de gard viu, cu înălțimea de maxim 2,20 m. La strada principală împrejmuirea va fi tratată decorativ, semiopac.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 50%.

Art.23. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT va fi de maxim 1,0

## **6. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (GC)**

### **Capitolul. Generalități**

Art.1. Zona de gospodărire comunală cuprinde subzona de cimitire (GCc)

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este înhumarea cadavrelor umane.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări permise:

- amenajarea aleilor;
- amenajarea spațiilor verzi;
- construcții și amenajări specifice cultului.

Art.4. Utilizări permise cu condiții:



Pentru autorizarea execuției de construcții și amenajări specifice, în UTR Gcc respectiv se va solicita avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

Art.5. Utilizări interzise: Orice alte construcții și amenajări în afara celor enunțate. O parte a teritoriului cimitirului GCc2 din Localitatea Livada se află sub interdicție temporară de construire până la elaborarea unui studiu geotehnic amănunțit. Interdicția se aplică numai unor eventuale construcții (capelă).

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.7. Amplasarea și orientarea construcțiilor de cult față de punctele cardinale se va face astfel încât să corespundă normelor de cult și normelor de igienă impuse de Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sănătății.

Art.8. Toate cimitirele vor avea împrejurimi decorative, transparente sau din gard viu, cu înălțimea maximă de 1,20 m. Materialele utilizate vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale pentru UTR Gc1 și Gc2. Pentru UTR Gc3 se propune o împrejurime din gard viu. Amenajările permise se vor executa cu respectarea normelor de înhumare.

Art 9. Distanțele minime de protecție sanitară pentru cimitire este de 50 metri perimetral incintei conform Ordin Minist. Sănătății nr.536/ 23-06-1997. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer. În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective , cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

## **7. ZONA DE CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare cuprinde subzona: stație reglare gaz (TE<sub>G</sub>)

- Subzona stație de epurare apă (TE<sub>A</sub>) amplasată în afara teritoriului intravilan
- Subzona stație reglare gaz (TE<sub>G</sub>)

Art. 2. Funcțiunea unică a subzonei este cea enunțată

### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenului**

Art.3. Utilizări permise: construcții și amenajări pentru dotări tehnico edilitare(stații de epurare pompare, stații reglare gaz, puncte de transformare, noduri de telecomunicații etc.).

Art.4. Utilizări permise cu condiții: stația de epurare a apei (TE<sub>A</sub>) se va amplasa, la o distanță minimă în conformitate cu "Normele de igienă și recomandări privind modul de viață" (Ordin 536/23-06-1997), față de orice locuință, sau altă construcție.

## **8. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (CCR)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona căilor de comunicație rutieră cuprinde trei subzone:

- Subzona drumului național DN 1 c (CCrn)
- Subzona drumului județean DJ 109 B (CCrj)
- Subzona drumurilor de interes local (CCrl)

Art. 2. Funcțiunea principală a zonei este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto și de tracțiune animală și circulația pietonală.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: amenajări specifice

- modernizarea respectiv lărgirea și asfaltarea rețelei de străzi locale (CCrl)
- amenajarea de trotuare din dale de beton de 1,0 m lățime la drumul județean DJ 109 B
- lucrări tehnico-edilitare

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile din zona de protecție a drumului național DN 1 c și a drumului județean DJ 109 B, se va obține avizul organelor competente

Art. 5. Utilizări interzise: orice construcții și amenajări care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție a drumului național DN 1 c, a drumului județean DJ 109 B și a străzilor principale și secundare din rețeaua stradala locală

### **Capitolul 3 - Condiții de executare a lucrărilor**

Art. 6. Lucrările de reparare și modernizare a drumurilor de orice categorie, se vor face cu respectarea normelor de specialitate. iar gabaritele lor vor fi conform STAS 10144/1-90.

### **Capitolul 4 – Dezvoltarea de noi drumuri**

Art. 7. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe

## **9. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ ( CCF)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona căilor de comunicație feroviară cuprinde subzona de construcții feroviare: halta Livada amplasată în zona de protecție a liniei ferate Cluj - Gherla - Dej

Art. 2. Funcțiunea zonei (unică) este haltă pentru transport călători și marfă pe calea ferată Cluj - Gherla - Dej.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: lucrări de reparații, modernizare și amenajări specifice funcțiunii

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: pentru orice amenajări la subzona haltei Fundătura este necesar avizul S.N.C.F.R

Art. 5. Utilizări interzise: orice construcții și amenajări cu excepția celor permise în zona de protecție a căii ferate.

### **Capitolul 3 - Condiții de amenajare**

Art. 6. Lucrările de reparații, modernizare și amenajare se vor face cu respectarea normelor de specialitate.

Art. 7. Amplasarea oricăror construcții se va face în afara zonei de protecție a traseului liniei CF respectiv 100 metri de o parte și alta. Pentru construcții în zona de protecție a liniei CF se va obține avizul administratorului acesteia.

## **10. ZONA NECONSTRUIBILĂ (N)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona neconstruibilă cuprinde cursurile de apă și terenurile din albia minoră și majoră a pâraielor Lujerdiului și Lonei

Art. 2. Funcțiunea zonei este de protecție a localității împotriva inundațiilor și protecția cursurilor de apă împotriva activităților care ar putea să-i aducă prejudicii.

### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: lucrări pentru prevenirea și combaterea inundațiilor (regularizări de albie)

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: lucrări de poduri și de drumuri care traversează căile de apă în următoarele condiții:

- cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor;
- cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor (regularizări, diguri) dacă acestea sunt în intravilan.
- lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri , podețe, conducte) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor normale de scurgere a apelor mari.
- cu avizul autorităților competente în gospodărirea apelor.

## **11. ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE (PSA)**

Art. 1. Zona de protecție a siturilor arheologice cuprinde subzona de protecție a sitului arheologic notat cu "A" "B" "C" „D” în planșa 3,2. Fiecare sit arheologic va avea o zonă de protecție cuprinsă între 1,5 - 4,0 ha stabilită de specialiști Muzeului de Istorie al Transilvaniei și marcată în planșa 5.2 Detalierea acestor zone este cuprinsă în dosrul anexă Raport evaluare arheologico-istorică nr 1981121-10-2009.

Art. 2. Funcțiunea unică a zonei este aceea de a proteja siturilor arheologice "A" "B" "C" "D". Suprafața zonei de protecție este marcată în planșa 3,2 , stabilită de avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise cu condiții: construcții și amenajări de orice fel numai cu avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei

Art. 4. Interdicții temporare de construire: se propun pentru toate siturile arheologice enumerate, până la eliberarea avizului de descărcare arheologică de către Muzeul de Istorie al Transilvaniei.

## **12. ZONA DE PROTECȚIE PENTRU LINIA ELECTRICĂ AERIANĂ (PE)**

### **Capitolul 1 – Generalități**

Art. 1. Zona PE cuprinde o singura subzonă de protecție pentru linia electrică aeriană.

Art. 2. Funcțiunea unică este cea enunțată.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări interzise: În zona de protecție a liniei electrice aeriene este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel fără obținerea avizului administratorului acesteia. Aceasta zonă este o bandă cu lățimea totală de 30 m (15 m de o parte și de alta a cablului aerian) care urmărește traseul cablului electric aerian pe

teritoriul intravilan al localității, indiferent de funcțiunea zonelor traversate.

#### **14. ZONA DE PROTECȚIE A LINIEI FERATE (PCCF)**

##### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona de protecție a liniei ferate este suprafața fâșiei de teren cu lățimea de 100,0 m măsurată de la limita cadastrală a căii ferate, de o parte și de alta a acesteia și cuprinde două subzone:

- subzona cu interdicție definitivă de construire (PCCfd)
- subzona cu interdicție temporară de construire în care se pot amplasa construcții avizate de S.N.C.F.R (PCCfa)

Art. 2. Funcțiunea zonei este cea enunțată

##### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise cu condiții: în subzona PCCfa sunt permise amenajări și construcții numai cu avizul S.N.C.F.R.

Art. 4. Utilizări interzise: în subzona PCCfd interdicția temporară de construire condiționată de avizul S.N.C.F.R.

##### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 5. Lucrările de reparații, modernizare și amenajare a gării se vor face cu respectarea normelor de specialitate.

Art. 6. Amplasarea oricăror construcții se va face în afara zonei de protecție a traseului liniei CF respectiv 100 metri de o parte și alta. Pentru construcții în zona de protecție a liniei CF se va obține avizul administratorului acesteia.

#### **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) LA NIVELUL LOCALITĂȚII LIVADA**

Prescripțiile RLU au ca suport Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) care au fost delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

În activitatea de aplicare a PUG și RLU aferent, emitentul certificatului de urbanism (CU) și a autorizației de construire (AC), identifică UTR - ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu prescripțiile RLU privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

Pentru Localitatea Livada, fiecare subzonă s-a constituit într-o unitate teritorială de referință unică pe întreaga localitate astfel:

1. Fiecare subzonă a **zonei de instituții publice și servicii de interes general (IS)** este un UTR:
  - **IScc** - subzona construcții de cultură: cămin cultural + remiza P.S.I.
  - **ISî** - subzona construcții de învățământ - școala generală
  - **ISc** - subzona construcții comerciale
  - **IScb** - subzona construcții de cult - biserici + casa parohială a bisericii ortodoxe
  - **ISsf** - subzona punct sanitar-farmaceutic
  - **IS** - subzona service-auto
2. **Le** - subzona locuințelor existente cuprinde toate terenurile ocupate de locuințele și anexele gospodărești existente în intravilanul localității în trupurile T1 (trupul T2 existent inițial a fost inclus).
3. **Lp** (de la Lp1 la Lp13) - subzona de locuințe propuse cuprinde terenurile libere cu suprafețe mai întinse, a căror parcelare se va face prin câte un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru fiecare Lp în parte
4. Fiecare subzonă a **zonei unităților de producție industrială (Pi)** s-a stabilit câte un UTR:
  - **Pil** - subzona fabricii de prelucrare a lemnului
  - **Pim** - subzona moară
  - **Pic** - subzona fabrica de cărămizi
5. **Pa** - subzona unităților de producție agricolă ferma
6. **Rs** - subzona teren de sport
7. **GCc** - subzona cimitire
8. **TE<sub>A</sub>** - subzona stație de epurare a apei  
**TE<sub>G</sub>** - subzona stație reglare gaz
9. **CCrn** - subzona drumului național DN 1 C  
**CCrc** subzona drumului comunal Dc 171  
**CCrl** - subzona drumurilor de interes local
10. **Na** - subzona neconstruibilă a cursurilor de apă
11. **PSA** - subzona de protecție a sitului arheologic notat cu "A" „B” „C” „D”
12. **PE** - subzona de protecție pentru linia electrică aeriană

## **D4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - secțiunea 4**

### **localitatea ORMAN**

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

- Punctele: 1. Rolul RLU.  
2. Baza legală a elaborării RLU.  
3. Domeniul de aplicare a RLU.

au fost tratate la nivelul întregii comune în partea introductivă a prezentei lucrări, sub titlul "REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM" aferente PUG comuna ICLOD, județul CLUJ.

Intravilanul REACTUALIZAT al localității Orman., cuprinde doua trupuri:

T1 = 174,40 ha

în suprafață totală de 174,40 ha

#### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII ORMAN

##### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în intravilanul localității Orman.**

Destinația terenurilor din intravilanul localității ORMAN este prezentată în planșa 4.2. "sat Orman – Reglementări" și pe planșa R5 "sat Orman - Regulament" și a fost propusă cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament, astfel:

- Pe terenurile agricole din intravilanul localității este permisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor specifice localității cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.

- Funcțiunea principală a localității Orman este locuirea în cele patru trupuri, astfel încât toate reglementările propuse prin acest regulament urmăresc dezvoltarea optimă și de perspectivă a acestei funcțiuni.

- Localitatea Orman nu este echipată cu rețele de apă-canal și gaz metan. Acestea au fost propuse prin PUG comuna ICLOD în planșa 4.4., "sat Orman - Echipare tehnico - edilitară" pentru toate locuințele existente și propuse din intravilanul localității

- În trupul T1 se află biserica reformată – monument istoric, care datează din sec. XIII și este menționată atât pe Lista monumentelor istorice la poziția 13B, 483, cât și în "Repertoriul arheologic al județului Cluj" din 1992. În zona de protecție a acestei biserici monument istoric, nu se pot autoriza construcții și amenajări, reparații, consolidări modernizări, decât cu avizul C.N.M.A.S.I.

- Autorizarea execuției construcțiilor de orice fel în albia minoră a cursurilor de apă din intravilanul localității, ca și în zona de protecție a lor, stabilită conform Legii apelor nr. 107/1996 - Anexa 2 este interzisă. Fac excepție lucrările de poduri și podețe și de drumuri care traversează cursurile de apă, precum și lucrările de gospodărire a apelor. În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor, se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore, cu excepțiile prevăzute de lege.

##### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilanul localității Orman**

- S-a propus interdicție temporară de construire:

Pe planșa 2.2. "sat Fundătura - Reglementări" s-a propus interdicție temporară de construire pentru :

- pe terenurile cu pante și alunecări de teren până la elaborarea unui studiu geotehnic amănunțit  
- în zona inundabilă a pârâului Orman, până la regularizarea malurilor și scoaterea terenurilor de sub inundabilitate

- în zona de protecție a bisericii reformate - monument istoric

- Construcțiile existente și propuse, amplasate pe terenuri cu pante și alunecări de teren, vor fi dotate cu amenajări privind eliminarea riscului : ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de asanare a terenului

- Se vor asigura următoarele lucrări tehnico - edilitare: - rețelele de apă - canal și gaz propuse, ca și stația de epurare propusă

- Se interzice utilizarea în alte scopuri decât cele prevăzute prin PUG a terenurilor rezervate lucrărilor de utilitate publică:

a) căile de comunicație rutieră: drumul comunal Dc 171 și rețeaua locală de circulație cu străzile principale și secundare

b) clădirile și terenurile obiectivelor de utilitate publică existente

c) terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare

Capitolul: "Condiții de amplasare a construcțiilor" va fi detaliat pentru fiecare zonă funcțională a localității cu respectarea următoarelor reguli:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ LOCALITATEA ORMAN

Zonele și subzonele funcționale ale satului Orman sunt evidențiate în planșa 3/4 "sat Orman - Reglementări" și în planșa R4 "sat Orman - Regulament", astfel:

**1. Zona de instituții publice și servicii de interes general (IS)** cuprinde:

- Subzona construcții de cultură - cămin cultural (IScc)
- Subzona construcții de învățământ - școala generală (ISi)
- Subzona construcții comerciale - magazin mixt (ISc)
- Subzona construcții de cult - biserici (IScb)
- Subzona remiza P.S.I. (ISr)

**2. Zona de locuințe (L)**, care cuprinde:

- Subzona de locuințe existente (Le)
- Subzona de locuințe propuse (Lp)

**3. Zona unităților de producție industrială (Pi)** care cuprinde:

- Subzona tâmplărie existentă (Pie)

**4. Zona unităților de producție agricolă (Pa)** care cuprinde:

- Subzona ferma de vaci (Pa1)
- Subzona ferma pui (Pa2)

**5. Zona de recreere - sport (R)** care cuprinde:

- Subzona teren de sport (Rs)
- Subzona spații verzi plantate (Rv)

**6. Zona de gospodărire comunală (GC)** care cuprinde:

- Subzona cimitire (GCc)

**7. Zona căilor de comunicație rutieră (CCr)** cuprinde:

- Subzona drumului comunal Dc 171 (CCrc)
- Subzona drumurilor locale (CCrl)

**8. Zona neconstruibilă - ape - (N)** care cuprinde:

- Subzona cursuri de apă (Na)

**9. Zona de protecție pentru linia electrică aeriană (PE)** care cuprinde:

- Subzona de protecție pentru linia electrică aeriană (PE)

### IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PENTRU LOCALITATEA ORMAN

#### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona de instituții publice și servicii de interes general (IS) . cuprinde cinci subzone:

- Subzona construcții de cultură – cămin cultural (IScc)
- Subzona construcții de învățământ - școala generală (ISi)
- Subzona construcții sanitare / punct sanitar (ISf)
- Subzona construcții comerciale (ISc)
- Subzona construcții de cult - biserici (IScb1, IScb2, IScb3)
- Subzona remiza P.S.I. (ISp)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de deservire a populației localității.

#### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: - lucrări de reparații consolidare, restaurare, amenajări exterioare, accese carosabile și pietonale.

Art. 4. Utilizări interzise:

- schimbarea destinației clădirilor și a terenurilor aferente
- adăposturi pentru animale
- construcții provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta suprafața. domeniului public.

#### **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 5. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul instituțiilor publice și al locuințelor. conform anexei 3 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice a obiectivelor de utilitate publică propuse se va face avându-se în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare, în funcție de specificul obiectivului și fără a se stânjeni circulația pe drumul public. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art. 7. Clădirile propuse vor fi amplasate cu o retragere minima de la aliniament de 4.0 m

Art.8. Construcțiile propuse se vor amplasa în regim izolat, respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă. Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10.0 metri;

Art.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea *distanței minime* obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streașina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streașina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioară, Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă vor fi minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, necesare accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.10. Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin PUD, și nu va depăși 3 niveluri (cu ultimul nivel eventual mansardat) iar acoperișurile vor fi tip șarpantă. Clădirile propuse nu vor depăși cu mai mult de maxim 2 niveluri clădirile învecinate.

Art.11. Plastica arhitecturală a clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea clădirilor și cu importanța zonei în care sunt amplasate.

Art.12. Pentru dotările și loturile cu locuințe din zona centrală se vor asigura accese carosabile conform anexei 4 și parcuri conform anexei 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 13. Toate construcțiile existente vor fi racordate la rețelele edilitare propuse prin proiect:

- la conducta de gaz metan de presiune redusă care este în construcție
- la canalul menajer și la stația de epurare propuse

Art. 14. Extinderile de rețele edilitare publice vor fi suportate de către consiliile locale, iar lucrările de branșare și racordare la rețeaua publică vor fi suportate în întregime de beneficiar.

Art. 15. Pentru obiectivele de utilitate publică existente se vor amenaja spații verzi în suprafețe minime stabilite prin anexa 6 la RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 16. Terenurile aferente instituțiilor publice existente vor avea împrejurimi din gard viu cu înălțimea maximă de 0,80 m.

Art. 17. **Procentul maxim de ocupare a terenului** în cadrul parcelelor care cuprind obiectivele de interes public din zona centrală va fi de 40 %, iar în cadrul parcelelor cu locuințe indicii urbanistici se diferențiază funcție de regimul de înălțime admis, astfel:

- pentru clădiri P + 1E POT max = 30 %; CUT max = 0,6
- pentru clădiri P + (2E -- 4E) POT max = 20 %; CUT max = 1,2

## **2. ZONA DE LOCUINȚE (L)**

### **Capitolul 1 – Generalități**

Art. 1. Zona de locuințe (L) cuprinde trei subzone:

- Subzona de locuințe existente (Le)
- Subzona de locuințe propuse (Lp) Lp1 – Lp8

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea în clădiri de locuit cu unul sau două niveluri

Art. 3. Funcțiunile complementare ale zonei sunt: prestări servicii, comerț, alimentație publică, producția agricolă, creșterea animalelor, circulata pietonală și carosabilă și echiparea edilitară.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 4. Utilizări permise:

- supraetajarea locuințelor existente cu un nivel până la maximum două niveluri, eventual acoperiș mansardat în toate UTR Le

- autorizarea locuințelor propuse P+1E și acoperiș mansardat în toate UTR Lp
- spații pentru prestări servicii, comerț, alimentație publică în toate UTR Le și Lp
- anexe gospodărești în toate UTR Le, Lp
- adăposturi pentru animale în toate UTR Le, Lp

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: până la maximum două niveluri eventual cu acoperiș mansardat

- supraetajarea locuințelor cu un singur nivel existente aflate în zonă cu interdicție temporară de construire se va face pe baza unui studiu geotehnic și a unei expertize tehnice structurale detaliate

- supraetajarea locuințelor existente și autorizarea locuințelor propuse din UTR Lp se vor aproba și executa numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aprobat.

- supraetajarea locuințelor existente Le și autorizarea locuințelor propuse Lp aflate în zona inundabilă se va face numai după scoaterea terenurilor de sub inundabilitate prin regularizarea malurilor cursurilor de apă.

- pentru supraetajarea locuințelor Le aflate în zona de protecție feroviară este necesar avizul S.N.C.F.R
- pentru prestări servicii în incinta gospodăriilor se va obține acordul de mediu
- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național DN I c și a drumului județean DJ 109 B, se va obține avizul organelor competente.

- pentru construirea locuințelor, adăposturilor pentru animale și a anexelor gospodărești în zonele de protecție ale siturilor arheologice marcate în planșa 5,2 este necesar avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei. Suprafața zonelor de protecție sunt conforme cu Raportul de evaluare arheologico-istorică nr 1981121-10-2009,

Art. 6. Utilizări interzise:

- construcțiile de locuit cu mai mult de două niveluri
- spații pentru prestări servicii cu tehnologie poluantă
- adăposturi pentru animale neechipate cu platformă betonată pentru fermentarea gunoiului de grajd și bazin vidanjabil pentru colectarea urinei și a mustului de grajd.

Art. 7. S-a instituit interdicție temporară de construire pentru următoarele cazuri:  
- în toate UTR --; Lp1 – Lp8 -- până la elaborarea și aprobarea unui Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru parcelare  
- în zonele cu pante și alunecări de teren, unde se va construi pe baza unui studiu geotehnic amănunțit  
- în zonele inundabile până la scoaterea terenului de sub inundabilitate  
- în zona de protecție feroviară până la obținerea avizului S.N.C.F.R.  
- în zona de protecție a sitului arheologic notat cu "B" până la obținerea avizului Muzeului de Istorie al Transilvaniei  
- în zona de protecție a drumului național și a drumului județean până la obținerea avizului organelor competente

### **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 8. Orientarea locuințelor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare

Art. 9. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art. 10. Pentru UTR Le se va respecta regimul de aliniere al frontului la stradă existentă, iar pentru UTR Lp3 – Lp15 regimul de aliniere se va stabili prin PUD iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime bandă rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime bandă rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime bandă rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art. 11. Construcțiile propuse se vor amplasa izolat respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă.

Art. 12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale si la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara

Între corpurile de clădiri de pe aceeași parcelă distanța minimă între clădiri va fi de minimum 3,80 m lățime (și 4,20 m înălțime), distanță necesară accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu precum și a ambulanței.

Art. 13. Se vor asigura accese carosabile și pietonale directe sau prin servitute pentru toate parcelele construite. Prin accesele carosabile se va asigura: colectarea deșeurilor menajere, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a ambulanței. Se vor respecta prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism (RGU (HG 525 din 27 iunie 1996)) privind accesele carosabile pentru locuințe unifamiliale.

Art. 14. Parcajele necesare locuințelor se vor realiza în limitele lotului propriu, fără ocuparea spațiului (domeniului) public.

Art. 15. Toate locuințele existente și propuse vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare:

- la rețeaua de distribuție apă la care sunt racordate în prezent doar 70 % din gospodării
- la conducta de gaz metan care este în execuție
- la canalul menajer propus a se executa
- la linia electrică aeriană de medie tensiune existentă

Racordarea fiecărei locuințe la rețelele edilitare se va face pe cheltuiala proprietarilor respectivi.

Art. 16. Deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate împreună cu gunoiul de grajd. Dacă în gospodăria respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi colectate în gropi, urmând a fi folosite ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice vor fi colectate pe platforme special amenajate în acest sens în afara localității.

Art. 17. Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide este obligatorie. Consiliul Local va stabili termene de execuție pentru aceste platforme și va urmări respectarea lor.

Art. 18. Dimensiunile parcelelor care vor fi propuse prin PUD parcelare pe terenurile subzonelor de locuințe propuse Lp3 – Lp15 vor fi stabilite în conformitate cu art. 30 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996) și vor avea obligatoriu:

- frontul la stradă de minimum 14 m pentru locuințele izolate
- suprafața parcelei va fi de minimum 400 mp și de maximum 1000 mp
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

Art. 19. Înălțimea construcțiilor va fi de maximum 3 niveluri, din care ultimul eventual mansardat iar acoperișurile vor fi tip șarpantă.

Art. 20. Aspectul exterior al construcțiilor vor fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei și a azbocimentului la învelitori. Finisajele construcțiilor amplasate la frontul străzilor principale vor fi deosebite.

Art. 21. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit, vor fi în

concordanță cu specificul zonei.

Art. 22. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate de minimum 10 mp.

Art. 23. Parcelele vor avea la frontul străzii înprejmuri decorative, transparente, cu înălțimea medie de 1,50 – 1,70 m, din materiale în concordanță cu specificul local.

Art. 24. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelor cu locuințe va fi POT = 30 %, iar coeficientul maxim de ocupare a terenului va fi CUT = 0,6 .

Art. 25. Terenurile agricole din intravilan, aflate în prezent în circuitul agricol, care aparțin gospodăriilor, fiind incluse ca suprafața în zona de locuit și funcțiuni complementare, vor fi scoase treptat din circuitul agricol, pe măsura eliberării autorizațiilor de construire.

### **3. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ (PI)**

#### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona unităților de producție industrială cuprinde două subzone existente:

- Subzona abator (Pia)
- Subzona presa de ulei (Piu)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități ale industriei alimentare, grupate pe latura vestică a drumului național DN1C

Art. 3. Funcțiunile complementare admise sunt: circulația carosabilă și pietonală, spații verzi și echipare tehnico-edilitară.

#### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 4. Utilizări permise: lucrări de consolidare, reparații și refațadizare pentru presa de ulei (16)

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- pentru toate construcțiile din aceasta zonă se va obține acordul de mediu;
- pentru construcțiile cu amplasament propus în zona de protecție a siturilor arheologice "A, "B",C" se va obține avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

Art. 5. Utilizări interzise: schimbarea destinației terenurilor aferente UTR: Pi.

Art.7. Interdicții temporare de construire se instituie:

- pe terenurile propuse pentru extinderea zonei unităților de producție industrială Piap1, până la elaborarea unui PUD prin care vor fi stabilite reguli precise de construire specifice zonei .
- pe aceleași terenuri (Pip1, Pip2, Pip4, Pip5, Pip6) în zonele de protecție ale siturilor arheologice, până la avizarea amplasamentelor de către Muzeul de Istorie al Transilvaniei.

#### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor si parcelor**

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim desfășurării procesului de producție respectiv.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor cu profil industrial se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele corespunzătoare funcțiunii obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.10. Construcțiile cu profil industrial care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate nu necesită aviz CFR,dacă construcțiile sunt în afara zonei de protecție necesară conform normelor, respectiv zona de 100m față de ultima linie CF. Se pot accepta construcții până la limita de siguranță de 20m față de ultima linie CF dar numai cu avizul CFR s.a

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime astfel se vor retrace obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înaltime cladirii masurata la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale si la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara:

Art 13 Căile de acces din incinta parcelei vor asigura lățimea de minim 3,80 m pentru accesul unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.14. Toate construcțiile din zona unităților de producție vor fi racordate la rețelele publice cu echipare edilitară existente și propuse, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.15. Deșeurile organice vor fi colectate în gropi pentru a fi folosite ca îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice vor fi colectate la depozitul de materiale recuperabile.

Art.16. Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile industriale vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.



Art.17. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de procesul tehnologic. Înălțimea maximă va fi de 12.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. In culoarele rezervate liniilor de energie electrica inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Art.18. Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul industrial al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 19. Spațiile verzi vor ocupa minimum 20 % din suprafața incintei conform anexa 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).. Suprafetele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcare vor fi gazonate si plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 200.0 metri patrați.. În functiile de studii de impact penrtu mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite.

Art.20. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafetele necesare pentru circulatie, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.21. Parcelele vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente dublate de gard viu, cu înălțimea de maxim 2,20 m. La strada principală împrejmuirea va fi tratată decorativ, semiopac.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 60%.

Art.23. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 1,.

#### **4. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ (PA)**

##### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona unităților de producție agricolă cuprinde două subzone existente:

- Subzona ferma de vaci (Paf)
- Subzona de mașini pentru lucrări agricole (Pama)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este:

- pentru Paf – fermă de creștere a vacilor
- pentru Pama - prestări servicii pentru lucrări agricole

Art. 3. Funcțiuni complementare: circulația carosabilă și pietonală, spații verzi, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

##### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

Autorizarea lucrărilor de construire în această zonă a obiectivelor cuprinse în anexa 2, punctul 8c a Legii protecției mediului nr. 137/1995, va fi condiționată de obținerea acordului sau autorizației de mediu.

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social - culturale și de cult.

##### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.7. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim procesului de producție respectiv.

Art.8. Amplasarea față de drumurile publice (DN1c) a construcțiilor zootehnice se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele necesare, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art.9. Construcțiile zootehnice care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate, vor solicita avizul de amplasament al S.N.C.F.R.

Art 10 anorganice vor fi colectate la depozitul de materiale recuperabile.

Art.11..Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile industriale vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

Art.12. Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei ca și distanțele între clădiri se vor stabili prin PUD pentru UTR Pap1. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.

- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art. 13. Toate construcțiile din zona unităților de producție agrozootehnice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.14. Se vor amenaja platforme betonate pentru colectarea gunoiului de grajd și bazine de colectare a urinei animalelor în UTR Pae2 și Pae3, iar pentru deșeurile anorganice vor fi amenajate depozite de materiale reciclabile.

Art.15. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de specificul activității de creștere a animalelor. Înălțimea maximă va fi de 12.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. In culoarele rezervate liniilor de energie electrica inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Art.16 Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul industrial al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art.17. Spațiile verzi vor ocupa minim 20 % din suprafața incintei în UTR Pae2 și Pae3, 50% în UTR Pae1 la târgul de animale și 10% la Pae1. Suprafețele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcare vor fi gazonate si plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 200.0 metri patrati.. În functiile de studii de impact pentru mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite.

Art.18. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafețele necesare pentru circulație, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.19. Unitățile de producție agricolă vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente, care spre strada principală vor fi tratate decorativ.

Art.20. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții pentru producție agricolă va fi de maxim 60%.

Art.21. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT în cadrul parcelelor care cuprind construcții pentru producție agricolă va fi de maxim 1,.

## **6. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (GC)**

### **Capitolul. Generalități**

Art.1. Zona de gospodărire comunală cuprinde subzona de cimitire (GCc)

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este înhumarea cadavrelor umane.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări permise:

- amenajarea aleilor;
- amenajarea spatiilor verzi;
- construcții și amenajări specifice cultului.

Art.4. Utilizări permise cu condiții:

Pentru autorizarea execuției de construcții și amenajări specifice, în UTR Gcc respectiv se va solicita avizul Muzeului de Istorie al Transilvaniei.

Art.5. Utilizări interzise: Orice alte construcții și amenajări în afara celor enunțate.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.7. Amplasarea și orientarea construcțiilor de cult față de punctele cardinale se va face astfel încât să corespundă normelor de cult și normelor de igienă impuse de Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sănătății.

Art.8. Toate cimitirele vor avea împrejurimi decorative, transparente sau din gard viu, cu înălțimea maximă de 1,20 m. Materialele utilizate vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale pentru UTR Gc1 și Gc2. Pentru UTR Gc3 se propune o împrejmuire din gard viu. Amenajările permise se vor executa cu respectarea normelor de înhumare.

Art 9. Distanțele minime de protecție sanitară pentru cimitire este de 50 metri perimetral incintei conform Ordin Minist. Sănătății nr.536/ 23-06-1997. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer. În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective , cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

## **7. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (CCR)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona căilor de comunicație rutieră cuprinde trei subzone:

- Subzona drumului comunal Dc 171 – (CCrc)
- Subzona drumurilor locale - (CCrl)

Art. 2. Funcțiunea principală a zonei este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto și de tracțiune animală și circulația pietonală.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: amenajări specifice

- modernizarea respectiv lărgirea și asfaltarea rețelei de străzi locale (CCrI)
- amenajarea de trotuare din dale de beton de 1,0 m lățime la drumul comunal Dc 171
- lucrări tehnico-edilitare

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile din zona de protecție a drumului comunal Dc 171, se va obține avizul organelor competente

Art. 5. Utilizări interzise: orice construcții și amenajări care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție, a drumului județean comunal Dc 171 și a străzilor principale și secundare din rețeaua stradală locală.

### **Capitolul 3 - Condiții de executare a lucrărilor**

Art. 6. Lucrările de reparare și modernizare a drumurilor de orice categorie, se vor face cu respectarea normelor de specialitate. iar gabaritele lor vor fi conform STAS 10144/1-90.

### **Capitolul 4 – Dezvoltarea de noi drumuri**

Art. 7. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG.

## **8. ZONA NECONSTRUIBILĂ (N)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona neconstruibilă cuprinde cursurile de apă și terenurile din albia minoră și majoră a pâraielor Lujerdiului și Lonei

Art. 2. Funcțiunea zonei este de protecție a localității împotriva inundațiilor și protecția cursurilor de apă împotriva activităților care ar putea să-i aducă prejudicii.

### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: lucrări pentru prevenirea și combaterea inundațiilor (regularizări de albie)

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: lucrări de poduri și de drumuri care traversează căile de apă în următoarele condiții:

- cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor;
- cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor (regularizări, diguri) dacă acestea sunt în intravilan.
- lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor normale de scurgere a apelor mari.
- cu avizul autorităților competente în gospodărirea apelor.

## **9. ZONA DE PROTECȚIE PENTRU LINIA ELECTRICĂ AERIANĂ (PE)**

### **Capitolul 1 – Generalități**

Art. 1. Zona PE cuprinde o singură subzonă de protecție pentru linia electrică aeriană.

Art. 2. Funcțiunea unică este cea enunțată.

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări interzise: În zona de protecție a liniei electrice aeriene este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel fără obținerea avizului administratorului acesteia. Aceasta zonă este o bandă cu lățimea totală de 30 m (15 m de o parte și de alta a cablului aerian) care urmărește traseul cablului electric aerian pe teritoriul intravilan al localității, indiferent de funcțiunea zonelor traversate.

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) LA NIVELUL LOCALITĂȚII ORMAN**

Prescripțiile RLU au ca suport Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) care au fost delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

În activitatea de aplicare a PUG și RLU aferent, emitentul certificatului de urbanism (CU) și a autorizației de construire (AC), identifică UTR - ul în care solicitantul se înscrie și extrage la mod obligatoriu prescripțiile RLU privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

Pentru localitatea Orman fiecare subzonă s-a constituit într-o unitate teritorială de referință (UTR) unică pe întreaga localitate astfel:

1. Cele cinci subzone (UTR) ale **zonei de instituții publice și servicii de interes general (IS)** sunt :

- IScc - subzona construcții de cultură: cămin cultural
- ISî - subzona construcții de învățământ - școala generală
- ISc - subzona construcții comerciale – magazin mixt
- IScb - subzona construcții de cult – biserici
- ISr - subzona remiza P.S.I.

2. **Le** - subzona locuințelor existente cuprinde toate terenurile ocupate de locuințele și anexele gospodărești existente în intravilanul localității în toate cele patru trupuri T1, T2, T3 și T4

3. **Lp** - subzona de locuințe propuse cuprinde terenuri ocupate parțial de locuințe și anexe gospodărești, intercalate cu terenuri libere neparcelate. Cele două UTR Lp ale localității Orman, se află în trupul T1

	UTR	suprafata
1	Lp1	12,414
1	Lp2	9,061
3	Lp3	42,411
1	Lp4	52,279
2	Lp5	12,412
1	Lp6	14,581
1	Lp7	72,733
1	Lp8	34,727
		250,618

4. **Pie** - subzona unităților de producție industrială existente – atelier de tâmplărie.

- Pip1 - subzona producție industrială.

5. **Pa** - zona unităților de producție agricolă cuprinde:

- Pap1 - subzona ferma de creștere a animalelor

6. **Rs** - subzona teren de sport

**Rv** - subzona spații verzi plantate

7. **GCc** - subzona cimitire cu cele trei UTR GCc1, GCc2 și GCc3

8. **CCrc** - subzona drumului comunal Dc 171

**CCrl** - subzona drumurilor de interes local

9. **Na** - subzona neconstruibilă - cursuri de apă

10. **P.E.** – subzona de protecție pentru linia electrică aeriană

## D5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### localitatea **ICLOZEL**

#### I. DISPOZITII GENERALE

- Punctele:
1. Rolul RLU.
  2. Baza legală a elaborării RLU.
  3. Domeniul de aplicare al RLU.

au fost tratate la nivelul întregii comune la partea introductivă a acestei lucrări, sub titlul: "REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM aferente PUG com. ICLOD, jud. CLUJ".

4. Intravilanul REACTUALIZAT localității ICLOZEL, cuprinde trei trupuri:

T1 = 65,47 ha

T2 = 0,87 ha

T3 = 0,44 ha

- *Suprafața totală a intravilanului localității este de 66,78 ha.*

#### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII ICLOZEL

#### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în intravilanul localității Iclozel.

Destinația terenurilor din teritoriul intravilan al localității este prezentată pe planșa 5.2. "sat Iclozel - Reglementări" și planșa R5 "sat Iclozel - Regulament" astfel: - Pe terenurile agricole din intravilanul localității este permisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor specifice localității cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.

- Funcțiunea principală a localității este locuirea.

- Prin PUG com. Iclod s-a propus scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe din extravilan în scopul conformării unei zone de agrement destinate construirii de case de vacanță, cabane, pensiuni și alte amenajări pentru dezvoltarea turismului (Legea 145/1994).

- Autorizarea execuției construcțiilor de orice fel în albia minoră a cursurilor de apă din intravilanul localității, ca și în zona de protecție a apelor stabilită conform Legii apelor nr. 107/1996 - Anexa 2 - este interzisă. Fac excepție lucrările de poduri și de drumuri de traversare a cursurilor de apă, ca și lucrările de gospodărire a apelor.

#### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilanul localității

## **Iclozel.**

### S-a propus interdicție temporară de construire:

- Pe planșa 5.2. "sat Iclozel - Reglementări" s-a propus interdicție temporară de construire pentru :
- terenurile cu pante și alunecări de teren până la elaborarea unui studiu geotehnic amănunțit la UTR Le parțial lângă valea Onău, Lp2, Lp6, Rt
  - în zona inundabilă a râului Someș în vecinătatea podului rutier peste Someș până la regularizarea malurilor și îndepărtarea riscului de inundabilitate
  - pe terenurile propuse pentru extinderea zonei de locuit (Lp) până la elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
    - O parte a intravilanului este constituită din suprafețe cu declivități accentuate care prezintă risc de alunecări de teren, asupra cărora s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea unui studiu geotehnic amănunțit inclus în planul urbanistic de detaliu (PUD), revendicat a fi elaborat. În cealaltă parte a intravilanului se poate construi necondiționat.
    - Construcțiile existente pe terenurile cu pante și alunecări de teren vor fi dotate cu amenajări privind eliminarea riscului (ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de asanare a terenului, etc.)
    - Pentru toate trupurile localității se vor asigura următoarele dotări tehnico-edilitare
      - definitivarea execuției rețelei de distribuție a apei
      - executarea rețelei de canalizare propuse
      - executarea rețelei de gaz metan de presiune redusă propuse
      - stația de epurare propusă
      - executarea rețelei telefonice.
    - Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin PUG a terenurilor rezervate lucrărilor de utilitate publică
      - a) căile de comunicație rutieră
        - modernizarea drumului comunal Dc38 atât între satele Iclod și Iclozel, cât și pe teritoriul intravilan al celor patru trupuri ale localității Iclozel, și între ele.
        - modernizarea rețelei locale de circulație (străzi principale și secundare)
      - b) clădirile și terenurile necesare obiectivelor de utilitate publică
      - c) terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare.

Capitolul: "Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor" va fi detaliat pentru fiecare zonă funcțională a localității cu respectarea următoarelor reguli:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ LOCALITATEA ICLOZEL

Zonele și subzonele funcționale ale satului Iclozel sunt evidențiate în planșa 5.2. "sat Iclozel - Reglementări" și în planșa R5 "sat Iclozel - Regulament", astfel:

#### **1. Zona de instituții publice și servicii de interes general (IS)** care cuprinde:

- Subzona construcții de cultură-cămin cultural (ISc)
- Subzona construcții de învățământ - școala generală + grădinița + remiza P.S.I. + punct sanitar farmaceutic (ISi)

- Subzona construcții de cult-biserici (IScb)

- Subzona construcții comerciale-magazin mixt (ISc)

#### **2. Zona de locuințe (L)** cuprinde:

- subzona de locuințe existente (Le)
- subzona de locuințe propuse (Lp1), care necesită PUD
- subzona de locuințe propuse (Lp2), unde trebuie luate măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale și care necesită elaborare PUD

#### **3. Zona de recreere (R)** cuprinde:

- subzona de construcții turistice (Rt) - cabane, pensiuni, ferme agroturistice.

#### **4. Zona de gospodărire comunală (GC)** cu:

- subzona de cimitire (GCc)

#### **5. Zona căilor de comunicație rutieră (CCr)** cu două subzone:

- subzona drumului comunal Dc 38 (CCrc)
- subzona drumurilor de interes local (CCrl)

#### **6. Zona neconstruibilă (N)** cu:

- subzona: cursuri de apă (Na).

### IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PENTRU LOCALITATEA ICLOZEL

## 1- ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)

### Capitolul 1 - Generalități

Art.1. Zona de instituții publice și servicii de interes general (IS) cuprinde patru subzone:

- subzona construcții de cultură - cămin cultural (IScc)
  - subzona construcții de învățământ (ISî) - școala generală + grădina + remiza P.S.I. + punct sanitar - farmaceutic
  - (ISb) - subzona construcții de cult - biserica ortodoxă + biserica reformată + casa parohială a bisericii reformate
  - subzona construcții comerciale - magazin mixt (ISc)
- Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de deservire a populației

### Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.3. Utilizări permise:

- lucrări de reparații, consolidare, restaurare, amenajări exterioare, accese carosabile și pietonale, ziduri de sprijin

Art.4. Utilizări interzise:

- schimbarea destinației terenurilor aferente acestor dotări
- adăposturi pentru animale
- construcții provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta suprafața domeniului public

Art.5. Interdicții de construire:

- nu este cazul

### Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 5. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul instituțiilor publice și al locuințelor. conform anexei 3 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice a obiectivelor de utilitate publică propuse se va face avându-se în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare, în funcție de specificul obiectivului și fără a se stânjeni circulația pe drumul public. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor din cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art. 7. Clădirile propuse vor fi amplasate cu o retragere minima de la aliniament de 4.0 m

Art.8. Construcțiile propuse se vor amplasa în regim izolat, respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă. Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10.0 metri;

Art.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea *distanței minime* obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri față de limitele laterale și la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri față de limita posterioară, Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă vor fi minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, necesare accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.10. Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin PUD, și nu va depăși 3 niveluri (cu ultimul nivel eventual mansardat) iar acoperișurile vor fi tip șarpantă. Clădirile propuse nu vor depăși cu mai mult de maxim 2 niveluri clădirile învecinate.

Art.11. Plastica arhitecturală a clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea clădirilor și cu importanța zonei în care sunt amplasate.

Art.12. Pentru dotările și loturile cu locuințe din zona centrală se vor asigura accese carosabile conform anexei 4 și parcuri conform anexei 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 13. Toate construcțiilor existente vor fi racordate la rețelele edilitare propuse prin proiect:

- la conducta de gaz metan de presiune redusă care este în construcție
- la canalul menajer și la stația de epurare propuse

Art. 14. Extinderile de rețele edilitare publice vor fi suportate de către consiliile locale, iar lucrările de branșare și racordare la rețeaua publică vor fi suportate în întregime de beneficiar.

Art. 15. Pentru obiectivele de utilitate publică existente se vor amenaja spații verzi în suprafețe minime stabilite prin anexa 6 la RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).

Art. 16. Terenurile aferente instituțiilor publice existente vor avea împrejuriri din gard viu cu înălțimea maximă de 0,80 m.

Art. 17. **Procentul maxim de ocupare a terenului** în cadrul parcelelor care cuprind obiectivele de interes public din zona centrală va fi de 40 %, iar în cadrul parcelelor cu locuințe indicii urbanistici se diferențiază funcție de regimul de înălțime admis, astfel:

- pentru clădiri P + 1E POT max = 30 %; CUT max = 0,6
- pentru clădiri P + (2E -- 4E) POT max = 20 %; CUT max = 1,2

## 2. ZONA DE LOCUINȚE (L)

## **Capitolul 1 - Generalități**

Art.1. Zona de locuințe (L) cuprinde:

- subzona de locuințe existente (Le)
- subzona de locuințe propuse (Lp1), care necesită elaborare PUD
- subzona de locuințe propuse (Lp2), unde trebuie luate măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale și care necesită elaborare PUD

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea în clădiri de locuit cu un singur nivel

Art.3. Funcțiunile complementare ale zonei sunt: producția agricolă, creșterea animalelor, ferme agroturistice, circulația pietonală și carosabilă și echiparea edilitară.

## **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise:

- ferme agroturistice
- anexe gospodărești - în toate gospodăriile Le
- adăposturi pentru animale
- plantarea de copaci cu potențial mare de evaporare a apei și de consolidare a terenului prin rădăcini
- împrejurii

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- extinderi și supraetajări ale locuințelor existente până la maximum 2 niveluri (P+1)

Art.6. Utilizări interzise

- tăierea copacilor pe versanți
- executarea de șanțuri în versant sau la baza versantului
- supraetajări cu mai mult de un nivel
- excavațiile nesprijinite
- extinderea construcțiilor de-a lungul curbelor de nivel.

Art.7. Interdicții de construire :

- zona de locuințe Lp2 și Lp6 cu interdicție temporară de construire, în care se poate construi numai pe baza unui studiu geotehnic amănunțit și a prevederilor PUD

## **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 8. Orientarea locuințelor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare

Art. 9. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI SI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG

Art. 10. Pentru UTR Le se va respecta regimul de aliniere al frontului la stradă existentă, iar pentru UTR Lp3 – Lp15. regimul de aliniere se va stabili prin PUD iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art. 11. Construcțiile propuse se vor amplasa izolat respectându-se configurația morfospațială specific rurală existentă.

Art. 12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale si la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara

Între corpurile de clădiri de pe aceeași parcelă distanța minimă între clădiri va fi de minimum 3,80 m lățime (și 4,20 m înălțime), distanță necesară accesului unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu precum și a ambulanței.

Art. 13. Se vor asigura accese carosabile și pietonale directe sau prin servitute pentru toate parcelele construite. Prin accesele carosabile se va asigura: colectarea deșeurilor menajere, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a ambulanței. Se vor respecta prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism (RGU (HG 525 din 27 iunie 1996)) privind accesele carosabile pentru locuințe unifamiliale.

Art. 14. Parcajele necesare locuințelor se vor realiza în limitele lotului propriu, fără ocuparea spațiului (domeniului) public.

Art. 15. Toate locuințele existente și propuse vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare:

- la rețeaua de distribuție apă la care sunt racordate în prezent doar 70 % din gospodării
- la conducta de gaz metan care este în execuție
- la canalul menajer propus a se executa
- la linia electrică aeriană de medie tensiune existentă

Racordarea fiecărei locuințe la rețelele edilitare se va face pe cheltuiala proprietarilor respectivi.

Art. 16. Deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate împreună cu gunoii de grajd. Dacă în

gospodăria respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi colectate în gropi, urmând a fi folosite ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice vor fi colectate pe platforme special amenajate în acest sens în afara localității.

Art. 17. Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoii de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide este obligatorie. Consiliul Local va stabili termene de execuție pentru aceste platforme și va urmări respectarea lor.

Art. 18. Dimensiunile parcelelor care vor fi propuse prin PUD parcelare pe terenurile subzonelor de locuințe propuse Lp1 – Lp8 vor fi stabilite în conformitate cu art. 30 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996) și vor avea obligatoriu:

- frontul la stradă de minimum 14 m pentru locuințele izolate
- suprafața parcelei va fi de minimum 400 mp și de maximum 1000 mp
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

Art. 19. Înălțimea construcțiilor va fi de maximum 3 niveluri, din care ultimul eventual mansardat iar acoperișurile vor fi tip șarpantă.

Art. 20. Aspectul exterior al construcțiilor vor fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei și a azbocimentului la învelitori. Finisajele construcțiilor amplasate la frontul străzilor principale vor fi deosebite.

Art. 21. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea gurilor la construcțiile de locuit, vor fi în concordanță cu specificul zonei.

Art. 22. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate de minimum 10 mp.

Art. 23. Parcelele vor avea la frontul străzii împrejuriri decorative, transparente, cu înălțimea medie de 1,50 – 1,70 m, din materiale în concordanță cu specificul local.

Art. 24. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor cu locuințe va fi POT = 30 %, iar coeficientul maxim de ocupare a terenului va fi CUT = 0,6 .

Art. 25. Terenurile agricole din intravilan, aflate în prezent în circuitul agricol, care aparțin gospodăriilor, fiind incluse ca suprafața în zona de locuit și funcțiuni complementare, vor fi scoase treptat din circuitul agricol, pe măsura eliberării autorizațiilor de construire.

### **3. ZONA DE RECREERE (R)**

#### **Capitolul 1 – Generalități**

Art.1. Zona de recreere (R) cuprinde subzona de construcții turistice (Rt) respectiv: cabane, case de vacanță, pensiuni

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de recreere - turism la sfârșit de săptămână sau de lungă durată în case de vacanță, cabane.

Art.3. Funcțiunile complementare ale zonei: unități de alimentație publică (pensiuni), servicii turistice, alei carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi și rețele tehnico-edilitare.

#### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

##### Art.4. Utilizări permise

- case de vacanță, cabane, tabere pentru tineret
- unități de alimentație publică, pensiuni
- comerț alimentar sezonier sau permanent
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajarea de alei carosabile, pietonale și parcaje
- spații verzi
- împrejuriri cu gard viu

##### Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- se va elabora, aviza și aproba câte un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru ambele zone de amplasare

##### Art.6. Utilizări interzise:

- locuințele cu caracter permanent
- anexele gospodărești altele decât cele aferente activității turistice
- construcțiile destinate altor activități la afara celor turistice.

##### Art.7. Interdicții de construire:

#### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural optim desfășurării procesului de producție respectiv.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor cu profil industrial se va face astfel încât să fie asigurat accesul pietonal direct, accesul carosabil și parcajele corespunzătoare funcțiunii obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumurile publice. În perimetrul noilor UTR propuse rețeaua existentă de drumuri se va dezvolta în urma studiilor PUZ sau PUD cu respectarea condițiilor impuse de avizul COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA vezi cap.3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI din memoriu PUG precum și impunerile privind racordarea noilor drumuri la drumurile naționale existente marcate în planșele (1.5 2.5 3.5 4.5 5.5) anexe PUG



Art.10. Construcțiile cu profil sportiv și recreere care se vor amplasa în zona de protecție a căii ferate nu necesită aviz CFR.dacă construcțiile sunt în afara zonei de protecție necesară conform normelor, respectiv zona de 100m față de ultima linie CF. Se pot accepta construcții până la limita de siguranță de 20m față de ultima linie CF dar numai cu avizul CFR s.a

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente iar pentru zonele unde nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m față de limita stradală a proprietății., fără a se încălca zona benzilor de interdicție de construire de pe traseul drumurilor astfel ca să existe între gardurile sau construcțiile existente/propuse de o parte și alta a drumului următoarele distanțe obligatorii:

- minim 26 metri lățime banda rezervată pentru drum național.
- minim 24 metri lățime banda rezervată pentru drum județean.
- minim 20 metri lățime banda rezervată pentru drum comunal / stăzi principale

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime astfel se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înaltime cladirii masurata la streasina dar nu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele laterale si la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la streasina dar nu mai puțin de 5.0 metri fata de limita posterioara:

Art 13 Căile de acces din incinta parcelei vor asigura lățimea de minim 3,80 m pentru accesul unei autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

Art.14. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice cu echipare edilitară existente și propuse, iar cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Art.15. Deșeurile vor fi colectate prin sistemul public de salubritate.

Art.16. Dimensiunile parcelei pe care se vor amplasa construcțiile cu profil sportiv și recreere vor fi stabilite prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de stat și prin PUD în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât ele să includă toate suprafețele necesare.

Art.17. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de criteriile funcționale necesare. Înălțimea maximă va fi de 18.0 metri. Se admit accente verticale motivate de tehnologie (coșuri fum, turnuri, antene etc) dar care peste 25.0 metri se vor semnaliza optic cu balizaj. In culoarele rezervate liniilor de energie electrica înaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Art.18. Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul sportiv și recreere al zonei fără să contravină funcțiunii acestora. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să. nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 19. Spațiile verzi vor ocupa minimum 30 % din suprafața incintei conform anexa 6 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996).. Suprafetele libere ale incintei neocupate de constructii platforme tehnologice de depozitare sau parcuri vor fi gazonate si plantate, în cazul în care nu e prevăzut pentru construcție ca destinație ulterioară, cu un arbore la 100.0 metri patrati.. În funcțiile de studiile de impact pentru mediu din fazele PUD urmatoare, procentul de spatii verzi sau perdele vegetale se poate majora in dauna ariei construite.

Art.20. Fiecare parcela va avea prevazute in interior suprafețele necesare pentru circulație, descarcare, intoarcere parcare etc, suficiente fluxului lor tehnologic.. Parcajele necesare conform anexa 5 din RGU (HG 525 din 27 iunie 1996). vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.21. Parcelele vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente dublate de gard viu, cu înălțimea de maxim 2,20 m. La strada principală împrejurirea va fi tratată decorativ, semiopac.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului POT în cadrul parcelelor care cuprind construcții industriale va fi de maxim 50%.

Art.23. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT va fi de maxim 1,0 .

#### **4. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (GC)**

##### **Capitolul 1. - Generalități**

Art.1 Zona de gospodărire comunală cuprinde subzona de cimitire (GCc) cu cele două UTR, GCc1 și GCc2.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este înhumarea cadavrelor umane.

Art.3. Funcțiunile complementare ale zonei sunt:

- construcții și amenajări caracteristice cimitirelor: cripte, monumente funerare
- circulația carosabilă și pietonală
- spații verzi plantate + împrejurimi din gard viu

##### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise

- construcții și amenajări specifice cimitirelor: cripte, monumente funerare, morminte
- amenajarea spațiilor verzi + împrejurimi din gard viu
- amenajări specifice cultului.

Art. 5. Utilizări interzise:

- orice amenajări în afara celor enunțate.

Art. 6. Interdicție de construire:

- cele două UTR: GCc1 și GCc2 sunt zone cu interdicție definitivă de construire.

### **Capitolul 3. - Condiții de executare a lucrărilor**

Art.7. Amplasarea și orientarea construcțiilor de cult față de punctele cardinale se va face astfel încât să corespundă normelor de cult și normelor de igienă impuse de Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sănătății.

Art.8. Toate cimitirele vor avea împrejurimi decorative, transparente sau din gard viu, cu înălțimea maximă de 1,20 m. Materialele utilizate vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale pentru UTR Gc1 și Gc2. Pentru UTR Gc3 se propune o împrejurire din gard viu. Amenajările permise se vor executa cu respectarea normelor de înhumare.

Art 9. Distanțele minime de protecție sanitară pentru cimitire este de 50 metri perimetral incintei conform Ordin Minist. Sănătății nr.536/ 23-06-1997. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer. În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective , cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

## **5. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (CCR)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art.1. Zona căilor de comunicație rutieră cuprinde două subzone:

- subzona drumului Dc 38 (CCrc)
- subzona drumurilor de interes local (CCrl)

Art. 2. Funcțiunea principală a zonei este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto și cu tracțiune animală și circulația pietonilor.

### **Capitolul 2. – Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise: amenajări specifice: modernizarea respectiv lărgirea și asfaltarea rețelei de străzi locale (CCrl) și a drumului comunal Dc 38 (CCrc), a acestuia din urmă atât în intravilanul cât și în extravilanul localității, respectiv între Iclod și Iclozel.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului comunal Dc 38, se va obține avizul organelor competente.

Art.5. Utilizări interzise: orice construcții și amenajări care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție a drumului: Dc 38 și a străzilor principale și secundare.

### **Capitolul 3 – Condiții de executare a lucrărilor**

Art.6. Lucrările de reparare și modernizare a drumurilor de orice categorie, se vor face cu respectarea normelor de specialitate, iar gabaritele lor vor fi conform STAS 10144/1-90.

## **6. ZONA NECONSTRUIBILĂ – APE (N)**

### **Capitolul 1 - Generalități**

Art.1. Zona neconstruibilă cuprinde: cursurile de apă și terenurile din albia minoră și albia majoră a pâraielor din valea lui Chiuc și valea Onăului.

Art.2. Funcțiunea zonei este de protecție a localității împotriva inundațiilor și de protecție a cursurilor de apă împotriva activităților care ar putea să - i aducă prejudicii.

### **Capitolul 2. - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.3. Utilizări permise: lucrări pentru prevenirea și combaterea inundațiilor: regularizarea albiilor.

Art.4. Utilizări permise cu condiții: lucrări de poduri și de drumuri care traversează cursurile de apă, cu următoarele condiții impuse de Legea apelor nr. 107/1997:

- cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor
- cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor
- cu avizul primarului și al Regiei Apele Române.

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERIȚĂ (UTR) LA NIVELUL LOCALITĂȚII ICLOZEL**

Prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) au ca suport Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) care au fost delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

În activitatea de aplicare a PUG și RLU aferent, emiterii certificatului de urbanism (CU) și de autorizație de construire (AC) identifică UTR- ul în care se înscrie solicitantul și extrage în mod obligatoriu Prescripțiile RLU privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

Pentru localitatea Iclozel, fiecare subzona funcțională s-a constituit în câte o Unitate Teritorială de Referință (UTR) unică pentru întreaga localitate astfel :

**1. IScc** - subzona construcții de cultură - cămin cultural

**Isi** – subzona construcții de învățământ - școala generală + grădinița + remiza P.S.I. + punct sanitar farmaceutic

**Iscb** - subzona construcții de cult - biserici

**IScm** - subzona construcții comerciale - magazin mixt

Ac acestea sunt cele patru subzone, ale instituțiilor publice și servicii de interes general IS.

**2. Le** - subzona locuințelor existente care cuprinde toate terenurile ocupate de locuințele și anexele gospodărești existente în intravilanul localității în trupurile: T1, T2, T3 și T4

zone locuit propuse

	UTR	suprafata
1	Lp1	5,715
1	Lp2	1,839
1	Lp3	2,285
1	Lp4	2,609
1	Lp5	3,151
1	Lp6	14,416
2	Lp7	64,635
1	Lp8	18,196
		112,848 mp pro

**3. Rt** - subzona construcții turistice (cabane, case de vacanță, pensiuni) cuprinde terenurile Rt1, Rt2

**4. GCc** - terenuri rezervate pentru cimitire: GCc1 și GCc2

**5. CCrc** - terenuri aferente drumului comunal Dc 38

**CCrl** - terenuri aferente drumurilor de interes local

**6. Na** - subzona neconstruibilă - cursuri de apă

intocmit            arh Lucian POPA  
                          arh Traian ILCA SUCIU

coordonator      arh Mircea PURDEA    membru RUR

---

anexa 1 Regulamentul General de Urbanism RGU (HG 525 din 27 iunie 1996)