

SC DAST COMSERV SRL

CLUJ NAPOCA

Cluj-Napoca, str. Prof. Marinescu, nr. 7

Înreg. Nr. J 12 / 2020 / 1994

**PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU
COMUNA GÂRBĂU
JUD. CLUJ
- ACTUALIZARE 2010 – REVIZUIRE 2017**

VOLUMUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: COMUNA GÂRBĂU, JUD. CLUJ

NR. CONTRACT: 61/ 2010

CLUJ NAPOCA, 2010

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITĂȚILE COMUNEI GÂRBĂU, JUDEȚUL CLUJ

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Gârbău

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Gârbău însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în comuna Gârbău, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Gârbău este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local al comunei Gârbău, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991.

Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului local de urbanism pot fi detaliate sau completate prin planuri urbanistice zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.

În cazul în care planurile urbanistice zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării P.U.G. induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Gârbău este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și norme în vigoare:

- 1) Legea nr. 373/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului
- 2) Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- 3) Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- 4) Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată)
- 5) Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- 6) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- 7) Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- 8) Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- 9) Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- 10) Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național
- 11) Legea apelor nr. 107/1996

- 12) Legea drumurilor nr. 13/1974 și HG nr 36/1996
- 13) Legea locuinței nr. 114/1996
- 14) Ordinul MLPAT nr 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- 15) Hgr 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 MAPPM nr 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului
- 18) Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor
- 19) HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului
- 20) HGR nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HGR nr. 71/1996
- 21) HGR nr. 486/1993 privind creșterea siguranței în exploatare a construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc

2.2. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Gârbău include prevederile următoarelor documentații de urbanism elaborate anterior P.U.G.:

- 1) Planul de Amenajarea al Teritoriului Național (P.A.T.N.), Secțiunea I „Căi de comunicație”, proiectant URBANPROIECT București
- 2) Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J. Cluj), proiectant INTERPROIECT Cluj-Napoca

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Gârbău cuprind norme pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate atât în intravilanul cât și în extravilanul comunei, în cadrul teritoriului administrativ al acesteia.

3.2. Intravilanul comunei Gârbău este constituit din 5 localități, respectiv 12 trupuri de intravilan. Acestea sunt reprezentate în planșa nr. 1 - „Încadrarea în teritoriul administrativ”.

3.3. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa nr. 2. „Zonificare funcțională și reglementări” din cadrul P.U.G. al fiecărei localități va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale, limite cadastrale și administrative.

4. Utilizarea terenurilor din intravilan

4.1. Consiliul Local va urmări prin efectuarea de bilanț anual repartizarea pe suprafețele de folosință a teritoriului comunei. Folosirea terenurilor se comunică de către deținătorii legali, având la bază prescripțiile prezentului P.U.G. Pentru zona de locuit se va calcula suprafața de 1000 mp/gospodărie, restul suprafeței fiind considerat teren agricol în intravilan.

4.2. Amplasarea de obiective în U.T.R.-uri care necesită studii, respectiv dotări tehnico-edilitare și/sau străzi, se va face numai pe baza unor documentații de amenajare a teritoriului și urbanism (P.U.Z, P.U.D.) pentru care se vor obține toate avizele și aprobările necesare.

4.3. Consiliul local va decide, după toată procedura de consultare a colectivității interesate, conform legii, toate schimbările de destinație a terenurilor în extravilan.

5. În domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului

5.1. Consiliul Local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.

5.2. Consiliul Local aprobă și asigură realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților din cadrul unității teritorial-administrative, având la bază P.U.G.

5.3. Consiliul Local cooperează cu Consiliul Județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

5.4. Documentațiile de specialitate, cum este P.U.G. 1999, precum și altele ce se vor întocmi pe baza acestuia (P.U.Z., P.U.D.) cuprind prevederi cu caracter de reglementare generală, conform H.G. nr. 525/1996 și prevederi cu caracter de reglementare specifică. Respectarea acestor prevederi este obligatorie pentru autoritățile administrației publice în desfășurarea activității acestora, precum și pentru persoanele fizice și juridice beneficiare.

5.5. Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcții aflate în proprietatea publică și privată a comunei.

5.6. La rândul lor proprietarii, persoane fizice și juridice, răspund de întreținerea și utilizarea terenurilor și construcțiilor lor potrivit legii, iar autoritățile administrației publice locale urmăresc permanent modul de gestionare al acestora, în limitele administrativ-teritoriale și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

5.7. Consiliul Local asigură realizarea băncilor de date și sisteme informaționale pentru gestiunea teritoriului și localităților, astfel ca acestea să poată fi ținute la zi și completate, îmbogățite cu alte sisteme de date.

5.8. Realizarea obiectivelor de interes public se face prin întocmirea, cu sprijinul specialiștilor, a planului strategic de dezvoltare a comunei pe termen mediu și a studiilor de fezabilitate prioritare, împreună cu managementul surselor de finanțare.

6. Situații în care se pot admite derogări de la Regulament

6.1. Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic General și numai în spiritul și limitele Regulamentului General de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o P.U.G. și Regulamentul de față.

6.2. Modificări se vor admite numai dacă se vor consulta aspecte speciale, referitoare la natura geotehnică a terenului, sau dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării P.U.G. și incompatibile cu prezentele prevederi.

6.3. În cazul unor investiții de anvergură a căror realizare nu contravine Regulamentului General de Urbanism și planificărilor Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Cluj, se vor putea propune modificări și în ceea ce privește zonificarea și implicit limitele intravilanului. Aceste

modificări vor trebui formulate într-un Plan Urbanistic Zonal, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ LA NIVELUL COMUNEI

7. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

7.1. Funcțiunea principală a comunei Gârbău este activitatea agricolă și locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acesteia. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor săi actuali, cât și a generațiilor viitoare.

7.2. Extinderea intravilanului localităților comunei Gârbău pe terenuri agricole și ocuparea cu construcții a terenurilor agricole din intravilanul existent se realizează în următoarele scopuri:

- a) pentru extinderea zonei de locuit
- b) pentru extinderea dotărilor zonei de locuit și a spațiilor verzi amenajate cu caracter sportiv
- c) pentru asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltării unei economii bazate pe prelucrarea locală a produselor agricole

7.3. Terenurile neproductive care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate vor fi plantate, de preferință cu specii arboricole

7.4. Pe teritoriul comunei Gârbău se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale care sunt protejate prin prezentul Regulament:

- a) Cursurile și oglinzile de apă
- b) Spațiile verzi amenajate și pădurile
- c) Suprafețele plantate în mod tradițional cu culturi pomicole și viticole

7.5. Pe teritoriul comunei Gârbău se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori de patrimoniu care sunt protejate prin prezentul Regulament:

- a) Zone protejate cu valoare istorică și arhitecturală
- b) Zone protejate cu valoare arheologică

7.6. În cadrul zonelor protejate cu valoare istorică și arhitecturală este obligatorie avizarea de către C.N.M.A.S.I. a tuturor lucrărilor în toate fazele de proiectare, atât pentru construcțiile existente cât și pentru cele noi, precum și pentru toate lucrările de amenajări exterioare.

7.7. În cadrul zonelor protejate cu valori arheologice, este obligatorie descărcarea de sarcină istorică a terenului ce urmează a se construi, iar în cazul descoperirii unor valori importante se vor adapta lucrările de asemenea manieră încât să asigure conservarea acestora „in situ”.

7.8. Obiective SEVESO

“Depozit de explozivi Cariera Cornești” se află pe teritoriul comunei Gârbău. Amplasamentul și zonele sunt marcate pe planșa sc. 1:25.000, anexată prezentei.

S-a prevăzut atenționarea beneficiarilor în cazul amplasării de obiective în zonele de siguranță ale depozitului, conf. cu prevederile din Secțiunea II, cap. 5 al Regulamentului local de urbanism.

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

8.1. Construcțiile pe terenuri supuse riscului natural (pante accentuate, terenuri cu portanță redusă, zone inundabile, etc.) vor fi realizate pe baza unor studii geologice aprofundate și vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscurilor respective: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului, etc.

8.2. Se interzice construirea în zonele supuse riscurilor tehnologice determinate de linii de înaltă și medie tensiune, magistrale de gaze naturale.

8.3. Locuințele existente din zonele supuse riscurilor tehnologice vor fi dezafectate treptat, pe măsura agravării stării de uzură a acestora.

8.4. Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice vor putea fi amplasate numai în afara intravilanelor propuse și la distanțele normate față de acesta.

8.5. Autorizarea executării construcțiilor în intravilanele localităților comunei Gârbău se poate face numai în condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- a) alimentarea cu energie electrică;
- b) alimentarea cu apă potabilă;
- c) colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

8.6. Asigurarea dotărilor edilitare

- a) Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii se face de regulă prin grija organelor administrative locale.
- b) În cazul nerealizării echipării edilitare înaintea de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie proprie, avizată de Agenția Teritorială de Mediu.

8.7. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. al comunei Gârbău a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- a) căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările de artă aferente (poduri, etc.)
- b) instalațiile pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone protejate naturale, zone de protecție a monumentelor istorice, a surselor de apă, etc.;
- c) clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică;

9. Reguli generale de amplasare a construcțiilor

9.1. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. sau P.U.D. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,0 m, dacă R.L.U. nu prevede alt aliniament.

9.2. Dimensiunile parcelelor considerate construibile din zonele construite existente vor fi după cum urmează:

- a) lățimea de minimum 12,0 m pentru construcțiile izolate sau cuplate;
- b) suprafața de minimum 200 mp; pentru parcelele având dimensiuni mai mici, se instituie drept de preempțiune pentru vecini;
- c) nu se recomandă realizarea de locuințe înșiruite;

9.3. Înălțimea construcțiilor noi ce se amplasează în zone parțial construite nu va depăși cu mai mult de 2 nivele înălțimea construcțiilor învecinate.

9.4. Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va face cu respectarea Codului Civil după cum urmează:

- a) Pentru a asigura accesul mijloacelor de transport de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.
- b) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă/streașină a celei mai înalte.

9.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit.

9.6. Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu pentru toate obiectivele noi, cu excepția locuințelor, pentru care se poate asigura acces prin servitute de trecere.

- a) Accesul carosabil în interiorul parcelei va avea o lățime de minimum 3,0 m, în afară de cazul în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite.
- b) Accesul pietonal în cadrul parcelei, grevat prin servitute, va avea o lățime de minimum 2,0 m.

9.7. Aspectul exterior al construcțiilor va fi în concordanță cu importanța construcției și cu importanța zonei în care este amplasată aceasta, în zonele reprezentative fiind obligatorie utilizarea unor materiale de finisaj superioare și adecvate sitului și funcțiunii zonei. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu și a plăcilor de azbociment la învelitori în zonele de protecție ale monumentelor istorice și de arhitectura și pe arterele principale de circulație ce constituie drumuri județene sau naționale.

10. Zone funcționale

10.1. Zonificarea funcțională a intravilanului localităților comunei Gârbău cuprinde următoarele zone:

- 1) Zonă centrală și alte funcțiuni de interes public**
- 2) Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.**
 - Locuire individuală permanentă de tip rural adunat în vatra localității
- 3) Zonă unități agricole și agrozootehnice, servicii pentru agricultură**

- 4) **Zonă unități industriale de prelucrare a materiilor prime locale, servicii cu caracter industrial, industrie mică, meșteșugărească, depozitare**
- 5) **Zonă de spații plantate, agrement și sport**
- 6) **Zonă gospodărie comunală, cimitire**
- 7) **Zona căilor de comunicații, cu subzonele:**
 - 7.1) **Căi de comunicație rutiere**
 - 7.2) **Căi de comunicație feroviare**
- 8) **Zona spațiilor plantate de protecție**
- 9) **Zona ocupată de cursuri de apă**

10.2. În cadrul zonelor 1) – 10) se determină, prin planșa anexată la Regulamentul local de urbanism, unități teritoriale de referință (U.T.R.). Nu se determină U.T.R. pentru zonele 8.1) – deoarece acestea se găsesc răspândite pe teritoriul intravilanelor, în cadrul zonelor funcționale menționate mai sus.

3) PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

1. ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC (C)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Gârbău: UTR C 1.1, C 1.2, C 1.3

Cornești: UTR C 2.1

Nădășelu: UTR C 3.1

Turea: UTR C 4.1, C 4.2

Viștea: UTR: C 5.1

1) Generalități

- Caracterul zonei: zonă ce concentrează instituțiile și serviciile publice existente, având rezervă de terenuri libere ce asigură dezvoltarea ei în viitor.
- Funcțiunea predominantă: instituții publice ce servesc întreaga comună.
- Funcțiuni complementare: comerț, alimentație publică, locuire, prestări servicii.

2) Utilizare funcțională

- **Utilizări permise:**

- a) Dotări publice de interes general, administrative, politice, culturale și sociale;
- b) Comerț și alimentație publică;
- c) Servicii profesionale (sociale, financiare, bancare, etc.);
- d) Sedii, reprezentanțe și birouri ale unor agenți economici și regii teritoriale;
- e) Parcaje, în număr impus de R.G.U.;
- f) Spații verzi, în suprafață impusă de R.G.U.;

- **Utilizări permise cu condiții:**

- a) Locuințe individuale și colective cu regim de înălțime până la 3 niveluri (P+2);
- b) Anexe gospodărești, cu excepția adăposturilor pentru animale mari și a celor cu capacități mai mari de 2 capete porcine și 10 capete de păsări;
- c) Piață agro-alimentară la distanță de minimum 40 m față de orice construcție cu altă destinație decât cea comercială;
- d) Dotări aferente locuințelor;

- **Utilizări interzise**

- a) Construcții de locuințe cu multe niveluri;
- b) Unități de producție de orice fel;
- c) Adăposturi pentru animale mari, sau cele cu capacitate mai mare decât cea precizată la capitolul „Utilizări permise”;
- d) Construcții provizorii de orice fel ce ar putea ocupa sau afecta suprafața domeniului public;

3) Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- **Caracteristicile parcelelor**

În cazul construcției de locuințe individuale, frontul la stradă al parcelei va fi de minimum 12 m și de maximum 24 m.

În cazul construcțiilor ce adăpostesc alte funcțiuni, dimensiunea minimă a frontului la stradă va fi condiționată de forma parcelei existente, dar nu va fi mai mică de 12 m.

În cazul construcțiilor pentru dotări de interes public, caracteristicile parcelelor vor fi precizate prin P.U.D. elaborat pentru obiectivul respectiv, cu respectarea prevederilor de avizare și aprobare impuse de Legea nr. 50/1991.

- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

a) De regulă se va respecta retragerea existentă a construcțiilor față de aliniament, construcțiile noi înscriindu-se în alinierea existentă în porțiunea respectivă de front stradal.

b) Aliniamentul la frontul drumului național DN 1F va asigura o distanță de minimum 22 m față de axul drumului.

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

a) Pentru toate construcțiile izolate se va respecta distanța minimă de 3 m față de limitele laterale și 1,9 m față de limita posterioară a parcelei.

b) Construcțiile înșiruite sau cuplate vor putea fi amplasate numai cu asigurarea accesului carosabil în interiorul parcelei.

c) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Codului Civil și cele ale Ordinului nr. 536/ 1997 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele**

a) Se vor asigura distanțele obligatorii cerute de Ordinul 536/1997 între diferitele anexe gospodărești și construcția cu funcțiune publică sau de locuit.

b) Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.

c) Se vor asigura distanțe suficiente pentru a facilita buna funcționare a activității prevăzute pe parcela respectivă.

d) Anexele gospodărești vor fi amplasate în partea posterioară a parcelei.

- **Condiții de acces și drumuri**

a) Se vor prevedea accese directe din drumul public, respectându-se anexa nr. 4 la R.G.U., cu excepția locuințelor, pentru care se poate asigura acces prin servitute de trecere.

b) Fundăturile vor fi prevăzute cu platforme de întoarcere.

- **Staționarea autovehiculelor**

a) Se interzice parcare și staționarea autovehiculelor și căruțelor pe suprafața carosabilă a drumului național și a străzilor din zona centrală.

b) Prin P.U.D. se vor prevedea parcarile necesare în cadrul parcelelor rezervate fiecărui obiectiv, cu respectarea prevederilor anexei 5 a R.G.U.

- **Procentul de ocupare a terenurilor**

În cadrul zonei centrale se va respecta următorul P.O.T. (procent de ocupare a terenului) maxim:

a) 30% pentru parcelele ce se vor ocupa cu locuințe;

b) 25% în terenul ce se va rezerva dotărilor școlare;

c) 70% pentru dotări de interes public, comerț, servicii, etc.

- **Înălțimea construcțiilor**

a) În zona centrală se pot realiza de regulă construcții cu înălțimea cuprinsă între 2 și 3 nivele (P+1, P+2);

b) Construcțiile parter (cu excepția anexelor gospodărești), precum și cele mai înalte de 3 nivele se vor putea realiza numai dacă vor fi prevăzute prin P.U.D. ce se va elabora pentru respectiva zonă, avizat și aprobat conform legii.

- **Condițiile de echipare edilitară**

a) Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă va fi obligatorie pentru toate construcțiile din zona centrală, în momentul realizării acestora;

b) Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

- **Salubritatea**

a) Toate deșeurile organice și anorganice se vor preselecția în locuri special prevăzute, de unde vor fi transportate cel puțin o dată pe săptămână de către operatorul de salubritate abilitat.

b) În vederea autorizării lucrărilor de construire, reparații, extinderi, etc. se instituie obligativitatea încheierii unui contract cu o firmă de salubritate pentru transportul deșeurilor rezultate din lucrările executate.

c) Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor anorganice și/sau organice; Primăria comunei va supraveghea aplicarea regulilor de igienă publică pe teritoriul comunei.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

a) Se interzice autorizarea construcțiilor care prin aspectul lor depreciază aspectul general al zonei centrale;

b) Se interzic materialele nedurabile, nerezistente la fos sau care prezintă pericol pentru sănătatea populației (lemnul netratat ignifug și fungicid, azbocimentul, etc.).

- **Spațiile verzi**

a) La construcțiile noi, vor fi precizate prin P.U.D. ce se va elabora pentru fiecare obiectiv amplasat în zona centrală, respectând prescripțiile din anexa nr. 6 a R.G.U., și anume:

- Minimum 15% spațiu verde în incintele dotărilor publice existente și viitoare;
- Aliniament verde de protecție în frontul drumului clasificat, precum și perimetral incintei;
- Minimum 50 mp spațiu verde în fața locuințelor individuale noi.

b) Este interzisă amplasarea oricărei construcții prin ocuparea spațiului verde amenajat existent.

4) Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

a) În zona centrală, având în vedere procentele de ocupare a terenurilor stabilite, cuprinse în general între 25 – 70%, precum și regimul de înălțime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 2,1.

b) Având, totodată, în vedere utilizarea eficientă a terenului din zona centrală și dotarea acestuia cu utilități, se instituie pentru această zonă un coeficient minim de utilizare a terenului de 0,3.

5) Constrângeri

a) Pentru parcelele din zonă situate în interiorul limitei de protecție a monumentelor istorice se va obține acordul Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciului deconcentrat al acestuia – Comisia Zonală pentru Monumente, Ansambluri și Situri Istorice.

b) Pentru parcelele situate de-a lungul drumurilor județene și naționale se va obține acordul administratorului drumului.

c) Pentru lucrările ce se vor executa în zona de protecție a căii ferate se va obține avizul administratorului acesteia.

d) Se vor atenționa beneficiarii în cazul amplasării de obiective în zonele de siguranță ale depozitului de explozibili al carierei Cornești.

2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Gârbău: UTR L 1.1, L 1.2, L 1.3

Cornești: UTR L 2.1, L 2.2, L 2.3

Nădășelu: UTR L 3.1, L 3.2, L 3.3

Turea: UTR L 4.1, L 4.2

Viștea: UTR: L 5.1

1) Generalități

- Caracterul zonei: zonă ocupată în principal cu gospodării țărănești în cadrul cărora se desfășoară și activități economice specifice. În funcție de caracteristicile morfo-spațiale ale parcelelor, cuprinde subzona:

- a) Locuire individuală permanentă de tip rural adunat în vatra localității (Lr);
- Funcțiunea predominantă: locuirea;
- Funcțiuni complementare: prestări de servicii, comerț, alimentație publică, precum și producția agricolă, suprafața terenurilor agricole depășind cu mult pe cea ocupată de curți și construcții.

2) Utilizare funcțională

- **Utilizări permise**

- a) Locuințe individuale cu regim de înălțime de maximum 3 nivele S+P+1E, D+P+M;
- b) Anexe gospodărești de orice fel
- c) Spații pentru desfășurarea activităților de industrie mică, de preferință cu tehnologie tradițională, de prestări servicii nepoluante;
- d) Spații comerciale și de alimentație publică;
- e) Adăposturi pentru animale cu capacitatea de până la 3 bovine, 2 cabaline, 10 ovine, 3 porcine, 30 păsări, în condițiile legii;

- **Utilizări permise cu condiții**

În zona L, pentru amplasarea tuturor obiectivelor permise la punctele c), d) se va întocmi P.U.D. restrâns la obiectivul în cauză, dacă suprafața obiectivului depășește 100 mp.

- **Utilizări interzise**

- a) Construcțiile cu mai multe niveluri;
- b) Spații de producție sau prestări servicii care, prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri gaze toxice sau iritante, sau orice alte substanțe poluante ale mediului;
- c) Adăposturi pentru animale neechipate cu platformă betonată pentru fermentarea gunoii de grajd și bazin vidanjabil în care să se colecteze urina și dejecțiile lichide de pe platformă.

3) Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- **Caracteristici ale parcelelor**

- a) În zona L parcelele vor avea frontul la stradă de minimum 12 m;
- b) În zonele închegate din punct de vedere urbanistic se va menține structura morfo-spațială și parcelarea caracteristică acestei zone, respectiv parcelele vor avea forma impusă de limitele de proprietate, dar nicio latură mai mică de 12 m.

- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- a) În zona L se va respecta de regulă alinierea existentă.
- b) Alinierea construcțiilor în zonele noi introduse în intravilan se va face retras la o distanță de aliniament de minimum 3 m și se va preciza prin P.U.D. sau plan de parcelare, în afara situațiilor precizate prin normative pentru drumurile clasificate – comunale, județene sau naționale.

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- a) Pentru toate construcțiile izolate din zonele nou introduse se va respecta distanța minimă de 3,5 m față de una din limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei.
- b) Pentru clădiri noi în zone închegate se va respecta regula zonei și prevederile Codului Civil; totuși distanța până la una din limitele laterale nu va fi mai mică de 3,5 m.
- c) Pentru asigurarea însoririi încăperilor se vor respecta prevederile Codului Civil și cele ale Ordinului nr. 536/ 1997 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele**

- a) Se vor asigura distanțele obligatorii cerute de Ordinul 536/1997 între diferitele anexe gospodărești și construcția cu funcțiune publică sau de locuit.
- b) Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.
- c) Se vor asigura distanțe suficiente pentru a facilita buna funcționare a activității prevăzute pe parcela respectivă.
- d) În zona L, anexele gospodărești vor fi amplasate în partea posterioară a parcelei.

- **Condiții de acces și drumuri**

- a) În cadrul zonei L se vor prevedea pentru toate parcelele construite accese directe din drumul public, respectându-se anexa nr. 4 la R.G.U.
- b) Fundăturile vor fi prevăzute cu platforme de întoarcere.
- c) La toate parcelele din zona L se va asigura accesul carosabil până la distanța de maximum 50 m de la limita gospodăriei, prin drumuri comunale sau drumuri de exploatare publice, de la care accesul direct sau prin servitute, ca și drumurile de legătură între gospodării, vor fi asigurate de către beneficiarii acestora.

- **Staționarea autovehiculelor**

- a) Se interzice parcare și staționarea autovehiculelor și căruțelor pe suprafața carosabilă a drumurilor publice.
- b) Toate parcările necesare se vor realiza în interiorul parcelei care adăpostește funcțiunea ce necesită parcare respectivă.

- **Procentul de ocupare a terenurilor**

- a) În cadrul zonei L se va respecta P.O.T. maxim de 30% raportat la suprafața parcelei respective;
- b) În cazul depășirii suprafeței construite peste acest raport, se va mări corespunzător suprafața aferentă zonei de curți-construcții.

- **Înălțimea construcțiilor**

- a) Înălțimea construcțiilor de locuit va fi de regulă de 2 niveluri peste cota terenului; totuși, pe parcele cu înclinare peste 8% se admite realizarea de demisoluri.
- b) Depășirea cu maximum un nivel a înălțimii stabilite la punctul anterior se va putea realiza numai cu menținerea streășinei generale (mansardare).

c) Pe terenurile în pantă accentuată, în care condițiile geotehnice permit realizarea de construcții, se recomandă amenajarea unui nivel inferior parțial (demisol).

- **Condițiile de echipare edilitară**

a) Până la realizarea rețelei de alimentare cu apă potabilă a zonei de locuit L, se vor putea utiliza sursele de apă freatică (fântânile individuale existente);

b) Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă va fi obligatorie pentru toate construcțiile din L, în momentul realizării acesteia;

c) Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată;

d) Pentru locuințele din zona L în care din considerente economice nu se pot realiza rețele de apă-canal se vor adopta soluții locale de alimentare cu apă, iar evacuarea apelor uzate de la locuințele dispersate se va realiza în bazine hidroizolate vidanjabile din beton, dimensionate în funcție de mărimea gospodăriei legate la sursa de alimentare cu apă respectivă.

- **Salubritatea**

a) Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic.

b) Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie în L. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

c) Deșeurile anorganice provenite din gospodării vor fi colectate și transportate periodic la depozitul de gunoi menajer, de către un agent economic specializat. Fiecare gospodărie este obligată să încheie un contract cu operatorul de salubritate abilitat.

d) În vederea autorizării lucrărilor de construire, reparații, extinderi, etc. se instituie obligativitatea încheierii unui contract cu o firmă de salubritate pentru transportul deșeurilor rezultate din lucrările executate.

e) Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor anorganice și/sau organice; Primăria comunei va supraveghea aplicarea regulilor de igienă publică pe teritoriul comunei.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

a) Se interzice autorizarea construcțiilor care prin aspectul lor dezagreabil ar deprecia aspectul general al zonei de locuit; se recomandă realizarea de clădiri cu acoperișul în 4 ape, specifice zonei.

b) Se interzic materialele nedurabile, nerezistente la fos sau care prezintă pericol pentru sănătatea populației (lemnul netratat ignifug și fungicid, azbocimentul, etc.).

- **Spațiile verzi**

a) Orice proiect supus autorizării în zona de locuit va trebui să prezinte bilanțul teritorial al parcelei afectate, cu precizarea suprafețelor următoarelor folosințe:

- suprafața construită la sol;
- suprafața curții, inclusiv circulația în cadrul parcelei;
- suprafața agricolă;
- suprafața spațiilor verzi amenajate (plantații ornamentale, rondouri de flori, etc.). Aceasta va fi de minimum 50 mp spațiu verde în fața locuințelor individuale noi.

- b) Se va prevedea minimum 15% spațiu verde în incintele dotărilor publice existente și viitoare;
- c) Se va asigura aliniament verde de protecție în frontul drumurilor naționale, județene și comunale.

4) Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

- c) În zona L, având în vedere procentele de ocupare a terenurilor stabilite, precum și regimul de înălțime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,6.

5) Constrângeri

- a) Pentru parcelele din zonă situate în interiorul limitei de protecție a monumentelor istorice se va obține acordul Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciului deconcentrat al acestuia – Comisia Zonală pentru Monumente și Situri istorice.
- b) Pentru zonele nou introduse în intravilan din satul Gârbău – UTR 1.3 – se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea unui Plan urbanistic zonal a cărui scop va fi în principal reparcelarea terenurilor și trasarea de noi străzi, dacă va fi nevoie. Aprobarea acestui P.U.Z. vor marca sfârșitul perioadei de interdicție.
- c) Pentru parcelele situate de-a lungul drumurilor județene și naționale se va obține acordul administratorului drumului.
- d) Pentru lucrările ce se vor executa în zona de protecție a căii ferate se va obține avizul administratorului acesteia.
- e) Se vor atenționa beneficiarii în cazul amplasării de obiective în zonele de siguranță ale depozitului de explozibili al carierei Cornești.

3. ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI AGROZOOOTEHNICE, SERVICII PENTRU AGRICULTURĂ (A)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Nădășelu: UTR A 3.1

Turea: UTR A 4.1

1) Generalități

- Funcțiunea predominantă: Activități de servicii pentru agricultură și zootehnie;
- Funcțiuni complementare: locuințe de serviciu, comerț, depozitare și transport.

2) Utilizare funcțională

• Utilizări permise

- a) Servicii pentru zootehnie, stație montă, dispensar veterinar;
- b) Laboratoare, sere, solarii, construcții pentru adăpostirea și întreținerea utilajelor agricole;
- c) Unități comerciale de incintă, inclusiv magazine-depozit;
- d) Spații de depozitare

• Utilizări permise cu condiții

Orice obiectiv nou va face obiectul unui P.U.D. care va stabili în detaliu condițiile de amplasare, în corelare cu vecinii existenți în condițiile echipării edilitare unitare la nivelul întregii U.T.R.

- **Utilizări interzise**

- a) Locuințe permanente și funcțiuni complementare;
- b) Obiective turistice de orice fel;
- c) Dotări social culturale și de sănătate.

3) Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și față de restul construcțiilor din cadrul aceleiași parcele**

- a) Pentru fiecare unitate nouă de producție ce se intenționează să se amplaseze în zonă, condițiile de amplasare se vor stabili prin P.U.D. Se vor respecta normele din Codul Civil. Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.
- b) Aliniamentul construcțiilor va respecta distanța normată față de axul drumului clasificat.

- **Condiții de acces și drumuri**

- a) Accesul la unitățile de producție se va asigura prin grija investitorilor;
- b) Accesul carosabil va avea lățimea minimă de 3,5 m și posibilitate de întoarcere în incintă și în afara ei.

- **Staționarea autovehiculelor**

Parcările se vor amenaja numai în cadrul incintelor respective, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa nr. 5).

- **Procentul de ocupare a terenurilor**

Pentru fiecare unitate amplasată în zonă, P.O.T. se va stabili prin P.U.D. dar nu va depăși 50%.

- **Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă admisă este de P+1; totuși se acceptă o înălțime mai mare dacă este necesară din condiții tehnologice.

- **Condițiile de echipare edilitară**

Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico-edilitare care să garanteze funcționarea acestuia la parametrii de protecție a mediului proiectați.

- **Salubritatea**

- a) Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic.
- b) Deșeurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizărilor de șantier.

- **Spațiile verzi**

- a) Pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spații verzi, cu precădere plantații arboricole de aliniament;
- b) Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%.

4) Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

În funcție de capacitatea, profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa, se va urmări o utilizare cât mai rațională a terenului.

5) Constrângeri

- a) Pentru parcelele din zonă situate în interiorul limitei de protecție a monumentelor istorice – satul Turea, UTR A4.1 - se va obține acordul Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciului deconcentrat al acestuia – Comisia Zonală pentru Monumente și Situri istorice.
- b) Pentru parcelele situate de-a lungul drumurilor județene și naționale se va obține acordul administratorului drumului.
- c) Pentru lucrările ce se vor executa în zona de protecție a căii ferate se va obține avizul administratorului acesteia.
- d) Se vor atenționa beneficiarii în cazul amplasării de obiective în zonele de siguranță ale depozitului de explozibili al carierei Cornești.

4. ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI PRESTĂRI DE SERVICII CU CARACTER INDUSTRIAL (P)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Gârbău: UTR P 1.1, P 1.2, P 1.3, P 1.4

Nădășelu: UTR P 3.1, P 3.2, P 3.3

Turea: UTR P 4.1

Viștea: UTR: P 5.1, P 5.2, P 5.3

1) Generalități

- Caracterul zonei: zonă ocupată în principal cu activități economice organizate în agenți economici mijlocii și mari, de prelucrare a materiilor prime locale, servicii cu caracter industrial, industrie mică, meșteșugărească;
- Funcțiunea predominantă: activități industriale și servicii pentru acestea, precum și servicii pentru populație care generează disconfort în zona de locuit;

- Funcțiuni complementare: prestări de servicii, comerț, gospodărie comunală, depozitare și transport.

2) Utilizare funcțională

- **Utilizări permise**

- a) Activități economice legate de prelucrarea produselor agricole vegetale și animaliere locale;

- b) Spații de depozitare;

- c) Servicii de întreținere a utilajelor;

- **Utilizări permise cu condiții**

- a) Orice unitate nouă, indiferent de profil și capacitate, va face obiectul unui P.U.D. restrâns, care va stabili în detaliu condițiile de amplasare, în corelare cu vecinii existenți în condițiile echipării edilitare unitare la nivelul întregii subzone;

- b) Pentru unități care figurează în anexa nr. 2 a Legii 137/1995, autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor va fi condiționată de obținerea acordului sau autorizației de mediu.

- **Utilizări interzise**

- a) Locuințe și funcțiuni complementare;

- b) Obiective turistice de orice fel;

- c) Dotări social culturale și de sănătate.

3) Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- **Caracteristici ale parcelelor**

- a) Pentru fiecare unitate ce se va înființa, parcela va avea dimensiunile și forma în plan necesare desfășurării optime a activității, potrivit profilului și tehnologiei specifice, în condițiile utilizării eficiente a terenului.

- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și față de restul construcțiilor din cadrul aceleiași parcele**

- a) Pentru fiecare incintă nouă a unei unități ce se intenționează să se amplaseze în zona de producție, condițiile de amplasare se vor stabili prin P.U.D. Se vor respecta normele din Codul Civil. Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.

- b) Aliniamentul construcțiilor va respecta distanțele normate față de axul drumului clasificat.

- **Condiții de acces și drumuri**

- a) Accesul la unitățile de producție se va asigura prin grija investitorilor;

- b) Toate accesese vor fi carosabile, cu lățimea minimă de 3,5 m și cu posibilitate de întoarcere în incintă și în afara ei.

- **Staționarea autovehiculelor**

Parcărilor se vor amenaja numai în cadrul incintelor respective, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa nr. 5).

- **Procentul de ocupare a terenurilor**

Pentru fiecare unitate amplasată în zonă, P.O.T. se va stabili prin P.U.D. dar nu va depăși 50%.

- **Înălțimea construcțiilor**

- a) În zona rezervată industriei, înălțimea halelor de producție este impusă prin procesul tehnologic și se va stabili prin P.U.D. pentru fiecare unitate în parte;
- b) Se recomandă evitarea halelor de producție pe mai multe niveluri;
- c) Coșurile de fum, silozurile și alte instalații care se dezvoltă pe înălțime vor fi amplasate astfel încât să deranjeze cât mai puțin peisajul zonei.

- **Condițiile de echipare edilitară**

Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico-edilitare care să garanteze funcționarea acestuia la parametrii de protecție a mediului proiectați.

- **Salubritatea**

- a) Deșeurile rezultate din activitatea productivă vor fi depozitate și neutralizate în instalații proprii, respectându-se prevederile Legii 137/1995
- b) Deșeurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

- a) În funcție de profilul și tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită;
- b) Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizărilor de șantier.

- **Spațiile verzi**

- a) Pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spații verzi, cu precădere plantații arboricole de aliniament;
- b) Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%.

4) Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

În funcție de capacitatea, profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa, se va urmări o utilizare cât mai rațională a terenului; totuși POT nu va depăși 50%.

5) Constrângeri

- a) Pentru parcelele din zonă situate în interiorul limitei de protecție a monumentelor istorice – satul Turea, UTR A4.1 - se va obține acordul Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciului deconcentrat al acestuia – Comisia Zonala pentru Monumente și Situri istorice.
- b) Pentru parcelele situate de-a lungul drumurilor județene și naționale se va obține acordul administratorului drumului.

- c) Pentru lucrările ce se vor executa în zona de protecție a căii ferate se va obține avizul administratorului căii ferate.
- d) Se vor atenționa beneficiarii în cazul amplasării de obiective în zonele de siguranță ale depozitului de explozibili al carierei Cornești.

5. ZONA DE SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT (S)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Gârbău: UTR S 1.1

Cornești: UTR S 2.1

Nădășelu: UTR S 3.1

Turea: UTR S 4.1

Viștea: UTR: S 5.1

1) Generalități

- Funcțiunea predominantă: spații verzi, construcții și amenajări pentru agrement și sport
- Funcțiuni complementare: comerț cu amănuntul.

2) Utilizare funcțională

- **Utilizări permise**

Plantații, circulație pietonală, sport;

- **Utilizări permise cu condiții**

Construcții demontabile pentru comerț cu amănuntul, tribune, etc.

- **Utilizări interzise**

Locuințe, dotări majore, activități economice, circulație auto, parcuri.

3) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- **Înălțimea construcțiilor**

Se permite amplasarea de construcții cu maximum 1 nivel.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Se vor utiliza materiale care se pretează la realizarea de construcții demontabile: lemn, metal.
Se recomandă utilizarea lemnului ignifugat.

4) Constrângeri

a) Pentru parcelele situate de-a lungul drumurilor județene și naționale se va obține acordul administratorului drumului.

b) Se vor atenționa beneficiarii în cazul amplasării de obiective în zonele de siguranță ale

depozitului de explozibili al carierei Cornești.

6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE (GCI)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Gârbău: UTR GCi 1.1

Cornești: UTR GCi 2.1

Nădășelu: UTR GCi 3.1

Turea: UTR GCi 4.1

Viștea: UTR: GCi 5.1

1) Generalități

- Funcțiunea predominantă a zonei este cea aferentă gospodăriei comunale și înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

2) Utilizare funcțională

- **Utilizări permise**

- a) Înhumarea cadavrelor umane, construcții caracteristice cimitirelor (cripte, monumente funerare), amenajare drumuri interioare.

- b) Activități de gospodărie comunală.

- **Utilizări permise cu condiții**

Realizarea construcțiilor și instalațiilor este condiționată de elaborarea proiectelor de execuție în condițiile legale, cu respectarea normelor de profil și a normelor de igienă impuse de ordinul nr. 37/1997 al Ministerului Sănătății.

- **Utilizări interzise**

Se interzice amplasarea oricăror alte funcțiuni, în afară de cele menționate la punctele anterioare.

3) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- a) Condițiile de amplasare derivă din normele de specialitate ce vor trebui respectate în proiectare, execuție și exploatare;

- b) Nu se prevăd P.O.T., regim de înălțime maxim admis sau alte reglementări.

- c) În zona de protecție a monumentelor istorice nu sunt permise intervenții care alterează aspectul actual.

7. ZONA DE ECHIPAMENTE EDILITARE (E)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Nădășelu: UTR E 3.1

1) Generalități

Funcțiunea predominantă a zonei este asigurarea funcționării echipamentelor edilitare – rețele sau drumuri.

2) Utilizare funcțională

a) Servicii pentru echipamente edilitare.

- **Utilizări permise cu condiții**

Orice obiectiv nou va face obiectul unui P.U.D. care va stabili în detaliu condițiile de amplasare, în corelare cu vecinii existenți.

- **Utilizări interzise**

- a) Locuințe permanente și funcțiuni complementare;
- b) Obiective turistice de orice fel;
- c) Dotări social culturale și de sănătate.

3) Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și față de restul construcțiilor din cadrul aceleiași parcele**

- a) Pentru fiecare unitate nouă în zonă, condițiile de amplasare se vor stabili prin P.U.D. Se vor respecta normele din Codul Civil. Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.
- b) Aliniamentul construcțiilor va respecta distanța normată față de axul drumului clasificat.

- **Condiții de acces și drumuri**

- a) Accesul se va asigura prin grija investitorilor;
- b) Accesul carosabil va avea lățimea minimă de 3,5 m și posibilitate de întoarcere în incintă și în afara ei.

- **Staționarea autovehiculelor**

Parcările se vor amenaja numai în cadrul incintelor respective, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa nr. 5).

- **Procentul de ocupare a terenurilor**

Pentru fiecare unitate amplasată în zonă, P.O.T. se va stabili prin P.U.D. dar nu va depăși 50%.

- **Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă admisă este de P+1; totuși se acceptă o înălțime mai mare dacă este necesară din condiții tehnologice.

- **Condițiile de echipare edilitară**

Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico-edilitare care să garanteze funcționarea acestuia la parametrii de protecție a mediului proiectați.

- **Salubritatea**

a) Deșeurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizărilor de șantier.

- **Spațiile verzi**

a) Pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spații verzi, cu precădere plantații arboricole de aliniament;

b) Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%.

4) Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

În funcție de capacitatea, profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa, se va urmări o utilizare cât mai rațională a terenului

5) Constrângeri

a) Pentru parcelele situate de-a lungul drumurilor județene și naționale se va obține acordul administratorului drumului.

8. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE (CCR)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Gârbău: UTR CCR 1.1

Cornești: UTR CCR 2.1

Nădășelu: UTR CCR 3.1

Turea: UTR CCR 4.1

Viștea: UTR: CCR 5.1

Nota: UTR aparținând zonei funcționale CCR nu sunt materializate pe planșa REGULAMENT; ele ocupă în întregime drumurile din intravilan.

1) Generalități

- Funcțiunea predominantă a zonei este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală și a pietonilor.

- Funcțiuni complementare: amplasarea de rețele publice de utilități.

2) Utilizare funcțională

- **Utilizări permise**

a) Amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic.

- b) Lucrări de rețele și racorduri utilitare.
- c) Amplasarea de panouri publicitare cu dimensiunile de maximum 8x4 m în afara localităților și maximum 4x3 m în localități; panourile ce depășesc aceste dimensiuni se vor monta în afara zonei de protecție a drumului.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție a drumurilor.

3) Condiții de executare a lucrărilor

3.1) Zonele de protecție ale drumurilor clasificate se stabilesc la:

- a) 18 m din axul drumului pentru drumuri comunale;
- b) 20 m din ax, pentru drumuri județene;
- c) 22 m din ax, pentru drumuri naționale;
- d) 50 m din ax, pentru autostrăzi;

3.2) Lucrările ce se vor executa în zona de protecție a drumului clasificat vor fi avizate obligatoriu de administratorul drumului.

3.3) Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale, indiferent de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.144/1-90.

9. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARE (CCF)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Gârbău: UTR CCF 1.1

Viștea: UTR: CCF 5.1

1) Generalități

- Funcțiunea predominantă a zonei este circulația feroviară.
- Funcțiuni complementare:
 - amplasarea de rețele publice de utilități;
 - amplasarea de clădiri de serviciu;

2) Utilizare funcțională

- **Utilizări permise**

- a) Amenajări specifice, menite să asigure o circulație feroviară fluentă și sigură.
- b) Lucrări de rețele și racorduri utilitare.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta buna funcționare a traficului feroviar.

3) Condiții de executare a lucrărilor

- a) Zonele de protecție ale căii ferate se stabilește la 20 m de la zona CFR.
- b) Lucrările ce se vor executa în zona de protecție vor fi avizate obligatoriu de administratorul căii ferate.

10. ZONA DE PERDELE FORESTIERE DE PROTECȚIE (PP)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Gârbău: UTR PP 1.1, PP 1.2

Cornești: UTR PP 2.1

Nădășelu: UTR PP 3.1, PP 3.2

Turea: UTR PP 4.1

Viștea: UTR: PP 5.1

1) Generalități

- Funcțiunea predominantă a zonei este de protecție și cuprinde terenuri cu vegetație arborescentă și tufișuri, cu rol de protejare a cursurilor de apă și torenților, sau terenuri prevăzute a fi împădurite în vederea reducerii pericolului de eroziune de suprafață sau pentru reducerea impactului vizual negativ.

- **Funcțiuni complementare:**

- amplasarea de rețele publice de utilități;
- amplasarea de căi de circulație;

2) Utilizare funcțională

- **Utilizări permise**

- a) Amenajări specifice, menite să asigure protecția cursului de apă sau a versantului.
- b) Lucrări de rețele sau căi de circulație.
- c) Lucrări de întreținere.

- **Utilizări interzise**

Orice intervenție definitivă sau provizorie care ar putea afecta funcțiunea de protecție.

3) Condiții de executare a lucrărilor

- a) Este interzisă modificarea caracterului zonei, indiferent de proprietatea terenurilor.

11. ZONA TERENURILOR OCUPATE DE APE (TAR)

Prevederile capitolului se aplică următoarelor UTR:

Gârbău: UTR TAR 1.1

Cornești: UTR TAR 2.1

Nădășelu: UTR TAR 3.1

Turea: UTR TAR 4.1

Viștea: UTR: TAR 5.1

Nota: UTR aparținând zonei TAR nu sunt marcate pe planșele de REGULAMENT; ele cuprind totalitatea cursurilor de apă și canalelor de desecare din intravilan.

1) Generalități

- Funcțiunea predominantă a zonei asigurarea scurgerii naturale cursurilor de apă.
- Funcțiuni complementare:
 - amplasarea de rețele publice de utilități;
 - amplasarea de căi de circulație;

2) Utilizare funcțională

- **Utilizări permise**
 - a) Scurgerea naturală a apelor.
 - b) Lucrări de rețele sau căi de circulație.
 - c) Lucrări de întreținere.
- **Utilizări interzise**

Orice intervenție definitivă sau provizorie care ar putea afecta funcțiunea de bază.

3) Condiții de executare a lucrărilor

- a) Este interzisă modificarea caracterului zonei, indiferent de proprietatea terenurilor.
- b) Se vor păstra canalele artificiale ce asigură colectarea și conducerea excesului de umiditate de pe terenurile din intravilan sau extravilan.

Sectiunea V. DISPOZIȚII FINALE

1) Dispoziții finale

- 1.1 Prezentul Regulament intra in vigoare cu data aprobarii lui de catre Consiliul local al comunei Gârbău.
- 1.2 Modificarea prezentului Regulament se face in urmatoarele cazuri:
 - cand prin elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism pentru anumite zone din intravilan se modifica prevederile Regulamentului
 - in cazul modificarilor in legislatia privind urbanismul si amenajarea teritoriului
 - in cazul actualizarii planului urbanistic general al localitatii
- 1.3 In toate cazurile noul Regulament local de urbanism se va aproba de catre Consiliul local al comunei Gârbău dupa avizarea lui conform legii.

Întocmit,
Arh. S. Cosoveanu