



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BEIUȘ

HOTĂRÂREA

nr.158 din 17.08.2026

*privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Beiuș și a localității componente Delani și
aprobarea Regulamentului aferent*

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) art. 31 alin (1) lit a din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,
- b) art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- c) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- d) art. 129, alin. (2) lit. c alin.(6), lit. c), art. 139 alin (3) lit e) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 25 alin. (1), art. 29 alin. (2¹), art.45 lit. a), art.46, art.46¹, art.49 și art. 56 alin. (1) și alin. (19) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- f) Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- g) art. 23, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- h) art. 2 alin. (1) din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- i) art. 6 din Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- j) Ordinul MLPAT nr. 13N/10.03.1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general”, indicativ GP038/99,
- k) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare,
- l) Legea [nr. 544/2001](#) privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare,
- m) Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de:

- a) Referatul de aprobare nr. 3397/01.04.2026 și nr. 8006/12.08.2026 emis de Primarul municipiului Beiuș,
- b) Raportul de specialitate nr. 3398/01.04.2026 și nr. 8007/12.08.2026 întocmit de Arhitectul Șef al municipiului Beiuș,
- c) Proiectul de hotărâre nr. 61/08.04.2026,

- d) Anunțul privind transparența decizională nr. 3656/08.04.2026 și procesul-verbal nr. 3657/08.04.2026,
- e) Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

Luând act de:

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Beiuș nr. 245 din 25.09.2023 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Beiuș și a localității componente Delani până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General dar nu mai târziu de 31. Decembrie 2026,

Faptul că potrivit prevederilor Ordinului 233/2016, actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie în situația în care expiră termenul de valabilitate al documentației,

Aduc la cunoștință necesitatea și obiectivitatea actualizării Planului Urbanistic General al municipiului Beiuș și a localității componente Delani, precum și a regulamentului aferent, aprobat prin HCL nr. 12/26.07.2000.

Având în vedere:

- Hotărârea cu nr. 77 din 28.04.2017 privind aprobarea inițierii demersurilor de actualizare a Planului Urbanistic General al municipiului Beiuș și a localității componente Delani și a Regulamentului aferent;

- avizul de amplasament favorabil nr. 9150 din 05.11.2024 emis de SC TRANSGEX SA Oradea;

- avizul de coexistență condiționat favorabil, cu condiții speciale, nr 12162 din 21.03.2025 emis de SC COMPANIA DE APĂ SA;

- adresa cu nr. 2220968 din 10.10.2024 a Inspectoratului pentru Situații de Urgență Crișana al Județului Bihor;

- avizul DT/15361- Nr. 17154 din 29.10.2024 emis de Ministerul Apărării Naționale -Statul Major al Apărării;

- avizul nr. 365608 din 23.10.2026 emis de Ministerului Afacerilor Interne- Direcția Generală Logistică;

- avizul nr. 1051686/SR/22.01.2025 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Bihor-Serviciul Rutier ;

- avizul nr. 1051522/SR/16.10.2024 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Bihor-Serviciul Rutier ;

- avizul cu nr. 62/74/1/15.10.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România;

- acord nr. 125 din 4.10.2024 emis de Consiliul Județean Bihor- Direcția Tehnică- Serviciul Drumuri Județene și Transport - Compartimentul Drumuri Județene;

- aviz tehnic A.N.I.F. nr. 274 din 27.09.2024;

- aviz pozitiv emis de Orange România SA, nr. AF0472257/13542/16338;

- aviz favorabil nr. 10179/28.10.2024 emis de Regia Națională a Pădurilor -Romsilva – Direcția Silvică Bihor;

- aviz de Gospodărire a Apelor nr. C 100 din 17.07.2025 emis de Administrația Bazinală Ape -Crisuri;

- notificare privind Asistența de Specialitate de Sănătate Publică nr. 396/II.A/ 10.10.2024;

- adresa cu nr. 2121 din 10.03.2026 emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor;

- aviz condiționat emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ SA nr. 87799/2433/21.10.2024;

- aviz favorabil nr. 9/4/203/02.02.2026– emis de Compania Națională de Căi Ferate CFR SA – Direcția Dezvoltare Proiecte Feroviare – Serviciul Emitere avize CFR;

- document de avizare pentru Plan Urbanistic General al municipiului Beiuș nr. 25620 din 04.08.2025 emis de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA;

- aviz favorabil nr. 635544 din 01.10.2024 emis de Serviciul Român de Informații;

- aviz favorabil nr. 19502 din 14.10.2024 emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale – Unitatea Militară 0500 București;

- aviz favorabil nr. N 1802 din 26. Sep. 2024 emis de Serviciul de Protecție și Pază;

- Aviz nr. 227 /U/2026 emis de Ministerul Culturii;

- Aviz nr. 75/2026 emis de Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației;

- Aviz nr. 33 din 06.05.2026 emis de Ministerul Agriculturii

Dezvoltării Rurale;

- Aviz de Mediu nr. 8 din 22.05.2026 emis de Direcția Județeană de Mediu Bihor- Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate;

- Aviz unic nr. 2 din ședința din 31.07.2026 emis de Consiliul Județean Bihor;

STUDII DE FUNDAMENTARE :

- Studiu istoric privind siturile arheologice din raza municipiului Beiuș
- Studiu istoric de fundamentare PUG

STUDII DE FUNDAMENTARE ANALITICE

- Actualizarea suportului topografic
- Condiții geotehnice și hidrogeologice
- Relații periurbane
- Organizarea circulației și transporturilor
- Protecția mediului, riscuri naturale și antropice
- Studiu istoric, studiu peisagistic
- Tipuri de proprietate
- Infrastructură tehnico- edilitară

STUDII DE FUNDAMENTARE CONSULTATIVE

- Analiza factorilor interesați, anchete sociale

STUDII DE FUNDAMENTARE PROSPECTIVE

- Evoluția activităților economice
- Evoluția socio-demografică
- Mobilitate și transport
- Impactul schimbărilor climatice

-Studiu pedologic -Studiu bonitare teren -Încadrarea terenului în clase de calitate

Pentru implementarea proiectului cu titlul: Elaborarea / actualizarea în format GIS a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de planificare urbană, PUG respectiv PUZ, în municipiul Beiuș și localitatea componentă Delani, au fost obținute fonduri PNRR.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BEIUȘ

Întrunit în a 32-a ședință extraordinară a mandatului 2024 - 2028, adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic General al municipiului Beiuș și a localității componente Delani și se aprobă Regulamentul aferent acestuia, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 2 - Planul Urbanistic General al municipiului Beiuș și a localității componente Delani și Regulamentul aferent acestuia vor avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local.

Art. 3 - Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Primarul municipiului Beiuș care va asigura îndeplinirea formalităților legale.

Art. 4. Prezenta se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Bihor
- Primarul municipiului Beiuș
- Arhitectul Șef al municipiului Beiuș
- Se afișează public pe site-ul Primăriei municipiului Beiuș, Secțiunea Monitor Oficial Local

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi „pentru” din totalul de 17 consilieri locali în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dragoș-Gheorghe BALOG



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BEIUȘ,
Steliana-Alina SCROFAN

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 158 / 17.08.2026

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ			Vot prin ridicarea mâinii individual
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității absolute a consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	9
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		17
2	Numărul consilierilor locali în funcție		17
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		16
4	Numărul voturilor „ PENTRU ”		16
5	Numărul voturilor „ ÎMPOTRIVĂ ”	Voturile „ ABȚINERE ” se numără la voturile „ ÎMPOTRIVĂ ”.	0
6	Numărul voturilor „ ABȚINERE ”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		1
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 158 / 17.08.2026

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	17.08.2026	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	28.08.2026	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Aducerea la cunoștință publică		
6	Devine obligatorie sau produce efecte juridice începând cu		

PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR

VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL



Auexa la H.C. L. nr. 158 / 17.08.2026



STR.1MAI NR.25.BAIA MARE,RO TEL/FAX: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO



A. FOAIE DE TITLU

DENUMIREA LUCRĂRII

**PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) AL
MUNICIPIULUI BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR**

NUMĂRUL VOLUMULUI

I

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU GENERAL

DENUMIREA BENEFICIARULUI

MUNICIPIUL BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR

DENUMIREA PROIECTANTULUI

S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

NUMĂRUL DE ORDINE AL
DOCUMENTAȚIEI

**CONTRACT NR. 6089/2022
PROIECT NR. 018-2022**

DATA PREDĂRII

2026



B. LISTA SEMNĂTURILOR

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

COORDONATOR PROIECT:

arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

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

COLECTIV DE ELABORARE:

urb. peis. Anca-Patricia COSTAN

Ing. Mureșan Mihai

Ing. Gheorghe BOROȘ

Ing. Ioan COMAN



C. CUPRINS

A. FOAIE DE TITLU.....	2
B. LISTA SEMNĂTURILOR.....	3
C. CUPRINS	4
D. MEMORIU GENERAL.....	7
1. INTRODUCERE.....	7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	7
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	8
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	9
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	11
2.1. EVOLUȚIE	11
2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	14
2.3. RELAȚII ÎN TERITORIU	14
2.4. ACTIVITĂȚI ECONOMICE	15
2.5. POPULAȚIE. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE	18
2.6. CIRCULAȚIE	25
2.7. INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCȚIONALE. BILANȚ TERITORIAL	26
2.8. ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	29
2.9. ZONE CU RISCURI NATURALE	29
2.10. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	30
2.11. PROBLEME DE MEDIU.....	34
2.12. DISFUNCȚIONALITĂȚI.....	52
2.13. NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	64
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	65
3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE	65
3.2. DIAGNOSTIC GENERAL ȘI PROSPECTIV	71
3.3. EVOLUȚIA POSIBILĂ, PRIORITĂȚI	73
3.4. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU	74
3.5. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR	74
3.6. EVOLUȚIA POPULAȚIEI	75
3.7. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	76
3.8. INTRAVILAN PROPUȘ. ZONE FUNCȚIONALE. BILANȚ TERITORIAL.....	77
3.9. MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE.....	82
3.10. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	84
3.11. PROTECȚIA MEDIULUI.....	85
3.12. REGLEMENTĂRI URBANISTICE.....	87
3.13. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	91
3.14. DIRECȚII DE DEZVOLTARE DE LA NIVEL SUPRATERITORIAL	102
3.15. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	107
3.16. POLITICI ȘI PROGRAME DE INVESTIȚII PUBLICE NECESARE IMPLEMENTĂRII.....	108
4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	122

E. PIESE DESENATE

Nr. planșă	Denumire planșă	Scara
ÎNCADRARE ÎN TERITORIU		
3_1	Încadrare în teritoriu, relația cu planurile de amenajare a teritoriului și Zonificarea funcțională la nivelul U.A.T. cu bilanț teritorial – municipiul Beiuș, județul Bihor	1:25000
ANALIZE FUNCȚIONALE		
3_3	Analize funcționale	1:15000
SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI		
3_4_1	Situația existentă - Disfuncționalități, municipiul Beiuș, municipiul Beiuș, județul Bihor	1:5000
3_4_2	Situația existentă - Disfuncționalități, sat Delani, municipiul Beiuș, județul Bihor	1:5000
STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ		
3_5	Strategia de dezvoltare spațială	1:15000
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE ȘI UTR		
3_6_1	Reglementări urbanistice propuse, municipiul Beiuș, municipiul Beiuș, județul Bihor	1:5000
3_6_2	Reglementări urbanistice propuse, sat Delani, municipiul Beiuș, județul Bihor	1:5000
3_6_5	Unități teritoriale de referință	1:10000
REȚELE TEHNICO-EDILITARE		
3_7_1	Rețele tehnico-edilitare apă-canal, municipiul Beiuș, județul Bihor	1:10000
3_7_2	Rețele tehnico-edilitare electrice-telecomunicații, municipiul Beiuș, județul Bihor	1:10000
3_7_3	Rețele tehnico-edilitare termice-gaz, municipiul Beiuș, județul Bihor	1:10000
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR		
3_8_1	Regimul juridic al terenurilor - municipiul Beiuș, municipiul Beiuș, județul Bihor	1:5000
3_8_2	Regimul juridic al terenurilor - sat Delani, municipiul Beiuș, județul Bihor	1:5000
Operațiuni de regenerare urbană		
3_9	Operațiuni regenerare restructurare urbană	1:10000
REȚEA MAJORĂ DE CIRCULAȚII, TRANSPORT PUBLIC ȘI MOBILITATE		
3_10	Rețea majoră circulații, transport public, mobilitate și staționare	1:10000

LISTĂ FIGURI

Figură 1 - Ridicare topografică secol XVIII (hartă militară, 1782-1785, Beiuș și Delani).....	12
Figură 2 - Ridicare topografică secol XIX (hartă militară, 1819-1869, Beiuș și Delani)	12
Figură 3 - Ridicare topografică secol XIX (hartă militară, 1869-1887, Beiuș și Delani)	13
Figură 4 - Ortofotoplan 2024 (Beiuș și Delani)	13
Figură 5 - Evoluția numărului de locuitori la nivelul județului Bihor în perioada 1992 - 2021.....	18
Figură 6 - Evoluția populației județului Bihor pe medii de rezidență în perioada 1992-2021	19
Figură 7 - Evoluția populației municipiului Beiuș, perioada 1992-2021	19
Figură 8 - Densitatea generală a populației.....	19
Figură 9 - Populația pe sexe.....	20
Figură 10 - Structura pe grupe de vârstă.....	20
Figură 11 - Piramida vârstelor populației municipiului Beiuș în anul 2011	21
Figură 12 - Piramida vârstelor populației municipiului Beiuș în anul 2020	21
Figură 13 - Structura etnică a populației municipiului Beiuș la Recensământul din 2011	22
Figură 14 - Evoluția ratei natalității.....	23
Figură 15 - Evoluția ratei mortalității	23
Figură 16 - Evoluția bilanțului demografic natural	23
Figură 17 - Evoluția ratei stabilirilor cu domiciliul, inclusiv migrația externă.....	24
Figură 18 - Evoluția ratei stabilirilor cu domiciliul, inclusiv migrația externă.....	24
Figură 19 - Capacitatea instalațiilor de producere a apei potabile (mc/zi) în UAT Beiuș	30
Figură 20 - Cantitatea de apă distribuită consumatorilor (mii mc) în UAT Beiuș	31
Figură 21 - Cantitatea de apă potabilă distribuită pentru uz casnic (mii mc) în UAT Beiuș	31
Figură 22 - Lungimea totală simplă a conductelor de canalizare (km) în UAT Beiuș	32
Figură 23 - Biserica Reformată.....	37
Figură 24 - Casina Română	38
Figură 25 - Fosta Școală civilă medie greco-catolică de fete și Internatul Pavelian	38
Figură 26 - Fosta Școală civilă medie greco-catolică de fete și Internatul Pavelian	39
Figură 27 - Biserica ortodoxă „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril”	39
Figură 28 - Ansamblul Urban „Piața Samuil Vulcan”	40



Figură 29 - Casa Ioan Ciordaș, azi Muzeul Municipal Beiuș	40
Figură 30 - Casa Ioan Ciordaș, azi Muzeul Municipal Beiuș	40
Figură 31 - Colegiul Național „Samuil Vulcan”	41
Figură 32 - Casa Forgach, azi sediul administrativ al parohiei romano-catolice	42
Figură 33 - Biserica Romano-Catolică „Sf. Treime”	42
Figură 34 - Biserica „Sf. Mare Mucenic Dimitrie Izvorător de Mir”	43
Figură 35 - Monumentul ostașului român	43
Figură 36 - Mormântul lui Nicolae Bolcaș și Ioan Ciordaș	44
Figură 37 - Monumentul în memoria soldaților Diviziei 3 Vânători de Munte	44
Figură 38 - Monumentul în memoria soldaților Diviziei 3 Vânători de Munte	45
Figură 39 - Tipografia și Librăria „Doina”	45
Figură 40 - Tipografia și Librăria „Doina”	46
Figură 41 - Anomaliile lunare de temperatură și precipitații în municipiul Beiuș	46
Figură 42 - Graficul temperaturii medii lunare a aerului pentru municipiul Beiuș	47
Figură 43 - Graficul temperaturii minime lunare a aerului pentru municipiul Beiuș	48
Figură 44 - Graficul temperaturii maxime lunare a aerului pentru municipiul Beiuș	48
Figură 45 - Umiditatea relativă în anul 2022 în UAT Beiuș	49
Figură 46 - Radiația solară recepțată în UAT Beiuș	50
Figură 47 - Viteza și direcția vântului în anul 2022 în UAT Beiuș	51
Figură 48 - Roza vânturilor în anul 2022 în UAT Beiuș	51
Figură 49 - Proiecția populației municipiului Beiuș la orizontul anului 2060	75

LISTĂ TABELE

Tabel 1 - Repartiția intravilan - extravilan a terenurilor din UAT Beiuș	15
Tabel 2 - Structura resurselor umane	22
Tabel 3 - Repartiția pe trupuri de intravilan a municipiului Beiuș	26
Tabel 4 - Repartiția pe zone funcționale, municipiul Beiuș	26
Tabel 5 - Repartiția pe trupuri de intravilan a satului Delani	27
Tabel 6 - Repartiția pe zone funcționale, sat Delani	27
Tabel 7 - Lista Monumentelor Istorice din Municipiul Beiuș	28
Tabel 8 - Lista Monumentelor Istorice din Municipiul Beiuș	37
Tabel 9 - Variația temperaturii medii lunare în perioada 2010-2020 în UAT Beiuș	47
Tabel 10 - Variația umidității atmosferice relative în perioada 2013-2022 în UAT Beiuș	49
Tabel 11 - Variația nebulozității în perioada 2010-2020 în UAT Beiuș	49
Tabel 12 - Variația precipitațiilor medii lunare în perioada 2013-2022 în UAT Beiuș	50
Tabel 13 - Variația vitezei medii a vântului în perioada 2010-2020 în UAT Beiuș	51
Tabel 14 - Analiza SWOT pentru UAT Beiuș	53
Tabel 15 - Proiecția populației municipiului Beiuș la orizontul 2060	75
Tabel 16 - Bilanț teritorial-Municipiul Beiuș	77
Tabel 17 - Repartiția pe trupuri, intravilan propus-sat Beiuș	78
Tabel 18 - Bilanț teritorial, Reglementări urbanistice - Municipiul Beiuș	78
Tabel 19 - Repartiția pe trupuri, intravilan propus-sat Delani	79
Tabel 20 - Bilanț teritorial, Reglementări urbanistice -sat Delani	79
Tabel 21 - Lista bunurilor ce aparțin domeniului public de interes local	92
Tabel 22 - Portofoliu de proiecte	108

D. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) AL MUNICIPIUL BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR
NUMĂRUL VOLUMULUI	I
DENUMIREA VOLUMULUI	MEMORIU GENERAL
DENUMIREA BENEFICIARULUI	MUNICIPIUL BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	CONTRACT NR. 6089/2022 PROIECT NR. 018-2022
DATA PREDĂRII	2026



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta lucrare reprezintă actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Beiuș din județul Bihor. Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială are obligația să își întocmească și să își aprobe Planul Urbanistic General, care se actualizează periodic la cel mult 10 ani.

Conform Legii 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, obiectivele lucrării sunt următoarele: Planul urbanistic general are atât caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială are obligația să întocmească și să aprobe Planul urbanistic general, care se actualizează periodic conform legii.

Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ teritoriale de bază, cu privire la:

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan și relațiile cu teritoriul administrativ al localității;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- zonificarea funcțională în corelare cu organizarea rețelei de circulație;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.
- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.

Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la evoluția în perspectivă a localității:

- direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean;
- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;
- stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;
- delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni de urbanizare.

1.2.1. Solicitări ale temei program

Lucrarea urmează să stabilească strategiile, prioritățile și reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și construcțiilor din cadrul teritoriului municipiului Beiuș, pentru următoarea perioadă.

Principalele obiective ale prezentei documentații sunt:

- identificarea posibilităților și potențialului de dezvoltare al municipiului din punct de vedere economic, cultural și demografic;
- redefinirea limitelor intravilanului localităților în vederea conformării cu schimbările polilor de interes și în concordanță cu opțiunile populației;
- stabilirea destinației generale și a condițiilor de construibilitate a terenurilor din intravilan;
- stabilirea unor legături optime în cadrul localităților prin ameliorarea și dezvoltarea rețelei de drumuri și străzi;
- corelarea Planului Urbanistic General cu lucrările de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare aflate în curs de proiectare sau de execuție;
- identificarea problemelor de mediu și stabilirea măsurilor de rezolvare a acestora prin instituirea de zone protejate sau de protecție și regulamentele aferente;
- identificarea obiectivelor cu valoare de patrimoniu și stabilirea măsurilor de protecție a acestora;
- stabilirea și ierarhizarea obiectivelor de interes public, precum și a măsurilor privind modificările de proprietate necesare pentru realizarea acestora;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism care să stabilească condițiile concrete de construire și utilizare a terenurilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei, în vederea atingerii scopurilor enumerate mai sus.

Lucrarea de față oferă beneficiarului posibilitatea aplicării propunerilor Planului Urbanistic General prin:

- inițierea de proiecte de fezabilitate;
- inițierea de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) și de detaliu (P.U.D.);
- eliberarea de certificate de urbanism, cu obligativitatea respectării Regulamentului Local de Urbanism;
- eliberarea de autorizații de construire, cu obligativitatea respectării Regulamentului Local de Urbanism.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta lucrare este întocmită cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative și regulamente în vigoare:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/1991;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221/1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (cu modificările și completările ulterioare);
- 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;
- Legea apelor nr. 107/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajarea a Teritoriului Național – secțiunea a II-a – Apa;
- Ordinul nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice;
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române (cu modificările și completările ulterioare);
- HG nr. 581/1998 privind înființarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Române
- HG nr. 589/2006 pentru modificarea anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 581/1998 privind înființarea Companiei Naționale de Cai Ferate „C.F.R.” S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Române;
- Ordinul nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicatiilor pentru documentatiile tehnice, documentatiile tehnico-economice și documentatiile de urbanism ale teritoriilor, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviar și de metrou;
- Legea nr. 55/2006 privind siguranța feroviară;
- Codul administrativ OUG nr. 57/2019;
- Hotărârea nr. 817/2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
- Legea nr. 255 /2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, republicata in 27.12.2016;
- Legea nr. 203/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea I - Rețele de transport
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone



- protejate;
- Legea 215/2001 - Legea administrației publice locale (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V a - Zone de risc natural;
 - HGR nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor;
 - Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
 - HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 211 /15.11.2011 -privind regimul deșeurilor;
 - Legea nr. nr.426 din 18 iulie 2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.78/2000 privind regimul deșeurilor;
 - Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare (cu modificările și completările ulterioare);
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare);
 - HG nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
 - Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
 - Legea nr. 46/2008 - Codul Silvic;
 - Codul Civil;
 - Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
 - Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
 - Codul aerian și reglementările aeronautice civile în vigoare RACR – ZSAC ed. 1/2015 și RACZ – AVZ ed 1/2015.
 - Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
 - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014;
 - Norme Tehnice din 2023 privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism;
 - Ordinul 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Viceprim-ministrului, Ministrul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, nr. 233/2016.

Prezenta lucrare este întocmită pe baza următoarelor surse documentare:

- Agenda Teritorială 2030;
- Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României Orizonturi 2013-2020-2030;
- Strategia de dezvoltare teritorială a României - România policentrică 2035;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național;
- Planul de dezvoltare al regiunii Nord-Vest 2021-2027;
- Plan de amenajare a teritoriului județean 2022;
- Strategia integrată de dezvoltare urbană, Municipiul Beiuș 2021-2030;
- Strategie de dezvoltare a municipiului Beiuș, 2014
- Plan Urbanistic General al municipiului Beiuș, elaborat de S.C. MEDIMO S.R.L., în anul 2008;
- Lista Monumentelor Istorice 2015;
- Repertoriul Arheologic Național;
- Baza de date Tempo a Institutului Național de Statistică;
- Date puse la dispoziție de administrația publică locală;
- Documentare pe teren;
- Pentru suportul topografic s-au folosit ortofotoplanuri (scara 1:5000), planuri topografice (scara 1:5000), alte hărți și planuri referitoare la UAT studiat.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIE

1270 – Beiușul apare menținut sub denumirea de Benenus, Belenjes conform „Dicționarului istoric al localităților din Transilvania” (Coriolan Suciu);

1291 – numele localității Beiuș revine din ce în ce mai des în documentele vremilor, mai ales că, de pe la mijlocul secolului al XIV – lea se constituie domeniul bisericii romano-catolice având ca sediu și centru administrativ Beiușul ceea ce va impulsiona considerabil dezvoltarea economică a Beiușului și zonei, luând în considerare că în zona Băița – Vascău mineritul era dezvoltat, iar în alte localități în cel mai scurt timp vor apărea importante unități de exploatare a lemnului. Alte mențiuni în documente ale vremii cum ar fi : în 1308, localitatea apare cu numele de Beliniș, în 1404 – mențiune „cetatea Beiușului”, 1422 mențiune a localității sub formă de Belyneș;

1410 – la 24 august Paul Chapo, judele Beiușului emite un document în care îl menționează pe voievodul Petru de Beiuș și adunarea cnejilor și juraților, dovadă a faptului că voievodul de Beiuș era „în fruntea unei adunări a tuturor fruntașilor români din Beiuș și din împrejurimi, ceea ce lasă să se întrevadă vechea autoritate a voievodului și întinderea ei”. Beiușul este menționat ca „oppidum” cu jude și jurați;

1441 – Beiușul este menționat ca „libera civitas Belenyes” ;

1451 – la 28 octombrie, diploma emisă de episcopul Ioan Viteaz de Zdrena (episcop al Oradiei 1445 și 1465), prin care i se atribuie Beiușului titlul de „târg liber” sau „oraș liber”. Prin acest document, Beiușul dobândește o serie de privilegii cum ar fi alegerea unui jude și a 12 jurați care să judece și să dea sentințe. În toate cauzele civile și criminale, gloabele (amenzi) care proveneau de la hoși și tâlhari se împărțeau în jumătate între castelani, jude și jurați. Tot acum, orașul Beiuș primește sigiliul autentic, original pentru a fi folosit în toate instrumentele scrise. Această diplomă reprezenta un privilegiu acordat Beiușului;

1552 – are loc conscrierea (recensământul), cu ocazia căruia se consemnează informații referitoare că în Districtul Beiuș existau 420 porți, formate din aproximativ 840 familii și peste 7560 de locuitori;

1557 – districtul Beiuș trece în posesiunea fiseului transilvan, după desființarea episcopiei catolice și secularizarea averii ei;

1582 – în registrul de dijmă se consemnează apartenența Beiușului la Principatul Transilvaniei;

1589 – deși incompletă, conscripția urbană cuprinde târgul Beiuș, alături de alte 15 sate;

1596-1600 – cea mai veche mențiune documentară a numelui românesc Bins apare în catastiful vistirii lui Mihai Viteazul. În documentul respectiv, numele orașului apare sub forma de Beis dar, aparent, el est transcris incorect de către persoana care a redactat documentul, fiind vorba de forma Bins sau Beins;

1600, 1 august – urbaniul domeniului Beiuș cuprinde târgul Beiuș și un număr de 64 de sate. Satul Delani nu este pomenit în acest urbaniu;

1643 – într-o carte românească de învățătură tipărită la Iași este menționat vidicul (ținutul) Beiușului ;

1692 – conscrierea arată că din 482 de localități ale comitatului, doar 112 erau locuite, restul de 370 erau pustiite, dar datele le sunt incerte având în vedere faptul că această conscriere a fost făcută într-un timp destul de scurt, 10 zile (18-29 octombrie 1692);

1696 – conform conscrierii, numărul localităților locuite în zonă se ridică la 218;

1699 – pe un exemplar al Chiriadromionului (colecție de predici bisericești) tipărit la Balgrad (Alba Iulia) și păstrat în biserica din Hidis, apare termenul de „vidicul Beiușului”. Administrația de limbă maghiară a numit acest teritoriu „Belenyes Videke” din secolul al XVII – lea, termen preluat apoi și de administrația locală, iar românii i-au spus „vidicul Beiușului”, iar locuitorii erau numiți „vidicani” de unde și numele propriu de familie, Vidica;

1704 – juzii târgului Beiuș au înaintat un memoriu principelui Francisc Rakoczi II prin care revendicau satul Delani ca aparținător de Beiuș. Textul acestui document dă naștere unor ipoteze conform cărora localitatea ar fi existat anterior, în cadrul teritoriului administrativ al Beiușului, dar care s-ar fi separat ca așezare de sine stătătoare ;

1714 – conscrierea menționează că satul Delani aparține de Beiuș având 58 de familii, 52 de familii de iobagi de liberă migrație și 6 jeleri ceea ce înseamnă o populație de circa 400 de locuitori ;

1715 – prima statistică pentru satul Delani „Conscrierile domeniului Beiuș”, în care sunt consemnate 6 familii împreună cu Sănmartinul de Beiuș, iar în Beiuș erau 29 de familii, informații neverosimile. Din ordinul autorităților, conscrierea este refăcută. Din acest an, conform informațiilor, satul Delani apare ca sat de sine stătător ;

1721 – satul Delani (Gyalan) figurează în conscrierea domeniului episcopiei ca făcând parte din șpanatul lui Ioan Ciune din Remetea, care cuprindea 26 de sate. Satul Delani era compus din 8 familii având ca jude pe Ferencs Ioan. Tot în conscrierea de la 1721 erau 106 sate din zona Beiușului, aproximativ 10.900 de locuitori, majoritatea erau iobagi ereditari. Satele din zona Beiușului se încadrau în rândul satelor mijlocii sau mici în ce privește numărul locuitorilor ;

1723-1726 – savantul Matthias Bel a vizitat Bihorul în cadrul procesului de documentare a lucrării sale Notitie Hungariae Novae Historico Geographica, realizând o amplă descriere a comitatului. Conform sistemului de organizare, domeniul corespundea ca unitate economică, provizoratul cu sediul în târgul Beiuș. Provizoratul din Beiuș avea o curte economică, proprie, cu edificii, anexe gospodărești, grădini și terenuri. La rândul său, domeniul Beiuș a fost împărțit în șase șpanate conduse de șpani – locuitori români din partea locului, care în costul serviciilor erau scutiți de obligațiile feudale ;

1733 – are loc conscrierea domeniului Beiuș, denumită și Conscrierea tuturor bunurilor și veniturilor Episcopiei romano-



catolice de Oradea, aici e menționat satul Delani (Gyalan) cu 10 familii. În cadrul conscrierii se menționează : „satul are hotarul (terenul pe care 71 de locuitori îl folosesc) în vecinătatea Beiușului. Pădure nu au și folosesc pădurea din teritoriul Beiușului”. Putem deduce că, pentru locuitorii din satul Delani, pădurea reprezenta un motiv de conflict cu beiușenii, ca urmare a desprinderii satului din teritoriul târgului Beiuș. În conscriere sunt menționate și edificiile domeniiale : curia, casa orașului (primăria), casa oficiului militar, casa vămii și casa parohială romano-catolică ;

1770 – în Beiuș locuiau 299 de familii, din care 150 iobagi de liberă migrație, 81 jeleri cu casa, 16 jeleri fără casă, 48 scutiți de taxe și 4 țigani ;

1771-1773 – concomitent cu lucrările pentru reglementarea urbană, are loc sistematizarea localităților, constând în regularizarea planimetriilor satelor, comasarea caselor dispersate pe văi și prin păduri, ceea ce va duce la crearea unor noi tipologii de sate, păstrate și în prezent ;

1778 – conform conscrierilor sunt menționate 46 de familii în Delani, din care 7 iobagi și 39 de jeleri ;

1780, 2 iunie – prin scrisoarea fundațională a Împărătesei Maria Tereza (1717 – 1780), domeniul Beiuș trece din proprietatea Episcopiei latine în proprietatea Episcopiei greco-catolice.



Figură 1 - Ridicare topografică secol XVIII (hartă militară, 1782-1785, Beiuș și Delani)

1784-1800 – se construiesc în Beiuș lăcașele de cult existente și astăzi : biserica ortodoxă din deal, actuala biserică ortodoxă din centru orașului (fosta greco-catolică), cea romano-catolică și reformată.

1795-1798 – Episcopia greco-catolică a acordat împrumuturi pec redit unui număr foarte mare de locuitori de pe domeniul Beiușului.

1804, 23 iulie – oficialitățile din Beiuș au întocmit o conscripție generală pentru satul Delani. La data respectivă în Delani existau 65 de familii cu 258 de membri din care 190 greco-catolici, 68 ortodocși ;

1828 – satul Delani apare cu denumirea de Gyalan, într-un atlas geografic și statistic al Ungariei ;

1851 – satul Delani este menționat într-un dicționar geografic al Ungariei sub denumirea de Gyalany – Tovisfalva, la h falu. Aici se specifică faptul că satul este cunoscut sub numele de satul cu spini și se află la o distanță de 400 m de Beiuș, este așezat pe un deal și are 355 de suflete de religie greco-catolică, cu biserica greco-catolică proprie, cu pământ arabil productiv, iar locuitorii se ocupă cu creșterea oilor. Din punct de vedere administrativ se află sub tutela episcopiei greco-catolice din Oradea ;



Figură 2 - Ridicare topografică secol XIX (hartă militară, 1819-1869, Beiuș și Delani)



Figură 3 - Ridicare topografică secol XIX (hartă militară, 1869-1887, Beiuș și Delani)

1900 – conform recensământului în Beiuș trăiau 3631 de locuitori, iar în Delani 385 de locuitori ;
 1930, 29 decembrie – are loc recensământul populației, iar datele furnizate de acesta sunt folosite la „Enciclopedia României” volumul al II-lea tipărit în 1938 la Imprimeria Națională, realizare intelectuală și științifică, ca urmare a inițiativei lui Carol al II-lea. Orașul Beiuș numără 4294 locuitori, 1997 bărbați și 2297 femei ;
 1940, 6 septembrie – 10 iulie 1945 – Beiușul a devenit capitala județului Bihor, aici mutându-se un număr important de instituții precum : Prefectura Județului Bihor, Tribunalul Județean Bihor, Parchetul Tribunalului Județean Bihor, Administrația Financiară Județeană Bihor, Legiunea de Jandarmi Bihor, Poliția de Reședință (Bihor), Serviciul drumurilor naționale și altele ;
 1942, 24 ianuarie – conform decretului de lege nr.228, publicat în Monitorul Oficial nr. 20, s-a trecut la o nouă organizare a comunelor din județul Bihor. Astfel, potrivit noilor dispoziții, județul Bihor era împărțit în 7 plase printre care și plasa Beiuș care avea 15 comune rurale compuse din 40 de sate. În Beiuș erau înregistrați 7748 de români, la care se adăugau 1275 maghiari, 620 evrei, 61 germani, 33 alte etnii ;
 1945, 6 martie – Beiușul a devenit centru de raion până la 1 martie 1968, lui i-au fost arondate 31 de comune cu 133 de sate ;
 1949, 10 aprilie – vechile organizări administrative (prefecturi, primării, camere agricole, percepții) au fost eliminate și locul eliberat a fost ocupat de Comitetele Provizorii ale Sfatului Popular ;
 1959 – documentele arhivistice atestă faptul că, în cadrul orașului Beiuș există o gospodărie agricolă colectivă (GAC) care cuprindea un număr de 106 familii și o întovărire agricolă cu 132 de familii ;
 1962, martie – începe cooperativizarea agriculturii. În data de 9 martie a aceluiași an se înființează prima Gospodărie Agricolă Colectivă din satul Delani care purta denumirea de Victoria. Colectivizarea a început în luna martie 1962 cu un număr de 27 de colectiviști, iar numărul lor a ajuns în decembrie la 401 de colectiviști. Până la 31 martie 1962, în raionul Beiuș luaseră ființă 63 Gospodării Agricole Colective ;
 1968 – se revine la împărțirea administrativ teritorială pe județe ;
 2003, 9 septembrie – Camera Deputaților a aprobat proiectul de lege nr. 391 „privind declararea ca municipiu a orașului Beiuș”.



Figură 4 - Ortofotoplan 2024 (Beiuș și Delani)



Evoluția orașului însoțește pe întinderea a mai bine de cinci secole.

În Beiuș există obiective cu valoare de patrimoniu național și local, precum și situri arheologice.

Municipiul Beiuș are o tipologie de tip adunat.

Satul Delani este așezat de-a lungul drumului, cu structura risipită dezvoltată în jurul unui element central și cu case aliniate la drum.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Repere geografice:

Din punct de vedere al coordonatelor geografice, municipiul Beiuș se situează la 46°39' latitudine nordică și respectiv 22°21' longitudine estică.

Municipiul Beiuș este situat în nord-vestul țării, regiunea Crișana, sudul județului Bihor, în depresiunea omonimă, înconjurat la sud-vest de Munții Codru Moma, est-sud-est de Munții Bihorului și nord-est de Munții Vlădeasa.

Relief :

Municipiul Beiuș este așezat într-o depresiune omonimă care are culoarul deschis pe valea Crișului Negru spre Munții Pădurea Craiului. Municipiul este situat tangențial pe Crișul Negru la sud-est, și străbătut de Valea Nimăieștilor de la nord-est spre sud-vest, împărțind localitatea aproximativ în 2 părți egale.

Depresiunea s-a scufundat pe linii de falii față de munții limitrofi, continuitatea existentă între Munții Bihor, Vlădeasa și Codru Moma se află azi scufundată la 300 m față de suprafață.

Caracteristic pentru Depresiunea Beiușului este faptul că dealurile sunt extinse spre est (munții Bihor, Vlădeasa și Pădurea Craiului) și mai slab extinse spre vest (Munții Codru Moma) fapt datorat vigurozității râurilor care vin din est.

Geomorfologie :

Regiunea depresionară a Beiușului are o geneză și o evoluție paleogeografică legată de zonele înconjurătoare, de Munții Apuseni și de Câmpia de Vest (Câmpia Banato-Crișana).

Regiunea depresionară s-a scufundat pe linii de falii față de munții limitrofi. Pe acest fundament permo-triasic, care se ivește la zi în unele locuri, ca de exemplu Măgura Foraului = Măgura Rabaganilor, de 396 m, s-au depus depozite sedimentare neozoice datorită mărilor care s-au succedat în acest bazin sedimentar, ultima care a invadat regiunea a fost în timpul pliocenului (acum circa 5 milioane de ani în urmă), după care zona Beiuș a devenit subaeriană, sedimentele depuse anterior fiind apoi modelate rezultând relieful actual. Modelarea reliefului a fost dată de râurile care urmăreau marea retragere. Totodată, râurile nu numai că au dat un relief de eroziune, dar au determinat și acumulările aluvionare de-a lungul luncilor.

În sedimentele marine depuse de fostele mări, râurile au modelat dealurile actuale, care au o structură piemontană (straturile înclină lin spre Axul depresiunii). Reprezentativ în acest sens este Piemontul Buduresei, dealurile având o înălțime de 500 – 600 m la contactul cu munții și coboară la 220-330 m spre centrul depresiunii.

Perimetrul studiat aparține, unității geologice majore depresionare a Câmpiei Panonice, în care succesiunea geologică este dată de complexul argilelor-nisipoase panonice, peste care dispun discordant formațiuni recente pleistocen-holocene recente.

Stratele panonianului sunt quasiorizontale-înclinate cu 2,5°-3° spre VSV, sunt relativ omogene – cu intercalații de faciesuri argilo-nisipoase.

Petrografic depozitele panonianului intră în categoria marelor cu tot cu spectrul cunoscut, datorită conținutului de carbonați secundari.

Local depozitele nisipoase trec în categoria gresiilor sau a nisipurilor cimentate cu lianți în special carbonatici, sat și secundar argilitici.

Fundamentul unității deluroase aparține cristalinului metamorfic, iar formațiunea acoperitoare are grosimi variabile și reflectă morfologia actuală a terenului.

Pământurile ce alcătuiesc formațiunea acoperitoare sunt stratificate și se deosebesc între ele prin colorit și caracteristici geotehnice.

Litologia depresiunii cuprinde în general nisipuri, pietrișuri, gresii, conglomerate, argile, marne și calcare.

2.3. RELAȚII ÎN TERITORIU

Municipiul Beiuș este situat în vestul României, în partea sud-estică a județului Bihor.

Județul Bihor are în componența sa localitate urbană de rangul I (Oradea - reședință de județ), 3 localități urbane de rangul II (Salonta, Beiuș și Marghita), 6 localități urbane de rangul III (Aleșd, Nucet, Ștei, Valea lui Mihai, Vașcău și Săcuieni) și 91 de comune, localizându-se în Regiunea Nord-Vest. În cadrul acestei regiuni, poziția sa este sud-vestică, având ca vecini la nord județul Satu Mare, iar la est județele Sălaj și Cluj. Județul Bihor are o suprafață de 7544 km², reprezentând 3,16% din suprafața totală a țării.

Comunele cu care se învecinează municipiul sunt Remetea la nord, Cuățele la nord-est, Drăgănești la sud-est, Târcaia la sud, Finiș la sud-vest, iar la Pocola la vest.

Municipiul Beiuș este situat la aproximativ 60 km, față de municipiul reședință de județ Oradea.

Municipiul este alcătuit din 2 localități, mai exact reședința de oraș, Beiuș și satul aparținător Delani.

Suprafața totală a municipiului Beiuș este de 2494,08 ha, reprezentând 0,33% din suprafața totală a județului Bihor.

Principalele căi de comunicație rutieră care traversează municipiul Beiuș sunt drumul național/european



DN76/E79, drumurile județene DJ 764, DJ 764A și DJ 764H și drumurile comunale DC 221, DC 228 și DC 234.

Principala axă rutieră care străbate Municipiul Beiuș DN76/E79, face legătură spre sud-est și cu rețeaua rutieră TEN-T (Rețeaua transeuropeană de transport).

Din punct de vedere al încadrării în rețeaua de localități, municipiul Beiuș se încadrează la localități urbane de rangul II, mai exact localitate de reședință a municipiului cu același nume, având influență asupra satului aparținător Delani.

2.3.2. Structura teritoriului administrativ

Suprafața totală a municipiului Beiuș este de 2494,08 ha, reprezentând 0,33% din suprafața totală a județului Bihor.

În actuala structură administrativă, municipiul Beiuș este alcătuit din două localități:

- Beiuș – reședința de municipiu;
- Delani – sat aparținător.

Repartiția intravilan-extravilan a teritoriului administrativ este următoarea:

Tabel 1 - Repartiția intravilan - extravilan a terenurilor din UAT Beiuș

	Suprafața (ha)	Suprafața (ha)
Unitate Administrativ-Teritorială (conform limită furnizată ANCPI)	2494,08	100,00%
Intravilan existent	629,63	25,24%

2.4. ACTIVITĂȚI ECONOMICE

2.4.1. Date de la nivel suprateritorial

Produsul intern brut

Conform informațiilor identificate în mediul online și pe site-urile de specialitate, în anul 2020 județul Bihor ocupa poziția a 11-a în topul județelor României, ca aport la produsul intern brut (PIB) al țării. Astfel, este precizat faptul că județul Bihor a avut o contribuție de 16,275 milioane de lei la PIB, fiind pe locul al doilea în comparație cu restul de județe ce fac parte din Regiunea Nord-Vest. Desigur, la nivelul județului, ponderea cea mai ridicată la contribuția PIB-ului a fost asigurată de fabrica PUREM ORADEA S.R.L. care, în anul 2021, înregistra o cifră de afaceri de circa 3,3 miliarde lei.

Conform topfirme.ro, județul Bihor are în prezent un număr total de 81 387 agenți economici, având un profit de 4,3 miliarde lei (conform topfirme.com).

Cifra totală de afaceri pe secțiuni din activitate

Conform datelor furnizate de topfirme.ro, cifra totală de afaceri a județului Bihor se ridică la 44,9 miliarde lei (~10,2 miliarde euro), reprezentând 2,33 % din cifra de afaceri a României. Topul celor mai puternice localități din județul Bihor în raport cu numărul agenților economici este asigurat de municipiile Oradea, municipiile Salonta, Marghita, Beiuș și comunele Sânmartin și Sântandrei. Deși acestea sunt în top în raport cu numărul agenților economici, nu toate sunt în același top după cifra de afaceri. Astfel, Municipiul Oradea a înregistrat o cifră de afaceri de 27,6 miliarde lei (adică 61,33% din cifra de afaceri a județului), urmat apoi de comuna Borș a înregistrat o cifră de afaceri de 2,6 miliarde lei (reprezentând 5,77% din cifra de afaceri a județului). Municipiul Salonta avea o cifră de afaceri de 1,4 miliarde lei, adică 3,05% din cifra de afaceri a județului, urmat de comuna Sântandrei cu o cifră de afaceri de 1,3 milioane lei (2,92% din cifra de afaceri a județului și de comuna Biharia, cu o cifră de afaceri de 1,2 miliarde lei, adică 2,61% din cifra de afaceri a județului.

În raport cu cifra de afaceri, la nivelul județului, principalele 5 de firme sunt:

- PUREM ORADEA S.R.L. (la Oradea)
- CELESTICA (ROMÂNIA) SRL (la Borș)
- PLEXUS SERVICES RO SRL (la Oradea)
- VOTROM SRL (la Oradea)
- LICIUCHICIU WEB DESIGN S.R.L. (la Oradea)

Din perspectiva activităților CAEN, pe primele 5 locuri la nivelul județului Bihor se găsesc:

- Transporturi rutiere de mărfuri – cifră de afaceri de 4,1 miliarde de lei
- Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule – cifră de afaceri de 3,7 miliarde de lei
- Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale – cifră de afaceri de



1,4 miliarde de lei

Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazoși al produselor derivate - cifră de afaceri de 1,3 miliarde de lei

Alte activități anexe transporturilor - cifră de afaceri de 1,1 miliarde de lei

Numărul întreprinderilor pe secțiuni din activitate

Conform datelor furnizate de topfirme.ro, în județul Bihor identificăm în prezent un total de 81.387 de agenți economici, reprezentând 3,46% din totalul agenților economici din România. Din perspectiva numărului de agenți economici, cei mai mulți activează în transporturi rutiere de mărfuri, la nivelul județului fiind identificate 2 429 de firme. Pe locul al doilea, din perspectiva numărului de agenți economici se găsesc cei din domeniul lucrărilor de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale. Aceștia totalizează 1 361 de agenți economici la nivelul județului Bihor. Pe locul al treilea, cu 890 agenți economici, identificăm domeniul comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzarea predominantă de alimente, băuturi și tutun.

Alte domenii de activitate, însă cu un număr mult mai mic de firme, sunt întreținerea și repararea autovehiculelor (555 agenți economici), Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea (428 de agenți economici) și Baruri și alte activități de servire a băuturilor (342 agenți economici).

Se remarcă faptul că, domeniul transporturilor rutiere de mărfuri deține tot poziția I din perspectiva numărului de angajați la nivelul județului, acest domeniu totalizând 10.093 de angajați, iar cel al domeniului lucrărilor de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale deține poziția II din perspectiva numărului de angajați, cu 6.188 de angajați. Domeniul fabricarea încălzimintei ce deține poziția a treia din perspectiva numărului de agenți economici, prezintă un total 4.600 angajați la nivelul județului Bihor.

Forța de muncă

Din perspectiva resurselor de muncă, atât la nivelul Macroregiunii Unu cât și la nivelul județului Bihor au fost înregistrate pierderi. Astfel, în anul 2011 erau menționate 3 446 300 persoane în capacitate de muncă la nivelul Macroregiunii UNU, în timp ce în anul 2021 sunt menționate doar 3 085 200 persoane. Se remarcă, deci, o scădere a numărului populației în capacitate de muncă de aproximativ 361 100 persoane la nivel de macroregiune. În același timp, la nivelul județului Bihor, în anul 2011 erau menționate 375 300 persoane în capacitate de muncă, în timp ce în anul 2021 sunt precizate 358 600 persoane, deci cu 16 700 de persoane mai puțin. Acest fapt se datorează deopotrivă scăderii tot mai accentuate a natalității și migrației forței de muncă atât către alte județe din țară cât și către zone din afara teritoriului național.

Din perspectiva ratei de ocupare a resurselor de muncă, se remarcă faptul că a fost înregistrată o creștere procentuală din acest punct de vedere la toate nivelurile – Macroregiune, Regiune și Județ. Astfel, la nivel de Macroregiune UNU, rata de ocupare a crescut de la 62,8% în 2011, la 65,8% în anul 2021. La nivel Regional, rata de ocupare a înregistrat o creștere de la 65% în anul 2011 la 65,4% în anul 2021. Conform Institutului Național de Statistică, la nivelul județului Bihor se înregistrează o scădere a ratei de ocupare de la 70,1% în 2011 la 64,3% în anul 2021.

Populația ocupată

În ceea ce privește populația ocupată de la nivelul județului Bihor, se remarcă faptul că în anul 2011, cea mai mare parte a populației era ocupată în domenii precum agricultură, silvicultură, pescuit (26,72%), industrie (20,20%) și industrie prelucrătoare (18,17%). Față de această perioadă, în anul 2021, domeniul de activitate al agriculturii, silviculturii și pescuitului a pierdut teren semnificativ. Pe primele 2 locuri situându-se domeniile industrie (23,03%) și industrie prelucrătoare (20,46%). Domeniul agriculturii, silviculturii și pescuitului ocupă în prezent poziția a patra în clasamentul privind procentele de populație ocupată, aici regăsindu-se 9,88% din totalul populației ocupate a județului Bihor.

Număr de angajați

La nivelul județului Bihor sunt înregistrați, în anul 2021 (conform INS, baza de date Tempo), un număr de 161 258 de salariați, în creștere față de anul 2011, când erau raportați 144 475 de salariați. În anul 2011, cea mai mare pondere a salariaților era înregistrată în domeniul industriei prelucrătoare. Cu un număr total de 46 653 de salariați, această ramură ocupă în anul 2011 prima poziție în topul domeniilor din Bihor în raport cu numărul de persoane angajate. Astfel, industria cuprindea, la nivelul anului 2011, aproximativ 23,64% din totalul persoanelor salariate din județul Bihor. Procentul scade puțin la nivelul anului 2021, în acest domeniu de activitate fiind în prezent angajați aproximativ 21,80% din totalul persoanelor salariate din județ (numărul acestor salariați, la nivelul anului 2021, este de 46 797 persoane).

A doua poziție din perspectiva numărului de angajați este ocupată de comerț cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor. În anul 2011, acest domeniu deținea 13,86% din numărul de salariați ai județului, în timp ce în anul 2021, procentul a scăzut cu foarte puțin, ajungând la 13,21%. Ca valori brute, în anul 2011 erau angajați în acest domeniu de activitate 27 363 persoane în timp ce în anul 2021 erau angajate 28 359 persoane, conform datelor furnizate de INS, baza de date Tempo.

În anul 2011, pe poziția cu numărul trei în topul domeniilor de activitate se găsea cel al învățământului, din perspectiva numărului de salariați. Acest domeniu număra, la nivelul anului 2011, 12 225 de salariați, reprezentând 6,19% din totalul persoanelor angajate din județ. În anul 2021, poziția a treia a fost ocupată, însă, de domeniul construcțiilor, aici regăsindu-se 12 801 de salariați, adică 5,96% din totalul angajaților din județul Bihor.



2.4.2. Structura economică a municipiului

2.4.2.1 Resurse naturale :

2.4.2.2. Resurse ale subsolului :

O adevărată bogăție naturală este zăcămintul de apă geotermală, descoperit recent, care prin punerea în valoare va genera un impact deosebit asupra vieții sociale și economice, prin introducerea unui concept de valorificare durabilă a turismului geotermal din zonă și a altor forme de energie.

Forajul realizat între 1995-1996, la o adâncime de 2 576 m a confirmat existența unui zăcămint de apă geotermală. Sonda F-3001 localizată în partea de sud-est a Beiușului, la ieșirea din oraș, spre Deva (E 79), a intersectat un rezervor geotermal productiv între adâncimile de 1 850 m și 2 460 m. Rezervorul se află în fracțiuni triasice de calcar și magnezit, cu temperaturi de rezervor între 75 și 88° C, cu o grosime de aproximativ 500-600 m. Rocile de rezervor care se găsesc sub 2000 m adâncime în puțul F-3001, ajung la suprafață în Munții Codru-Moma, la 8-10 km vest de Beiuș.

2.4.2.3. Resurse ale solului :

Depresiunea Beiușului nu dispune de o gamă deosebită de resurse naturale. Principalele resurse provin din exploatarea masei lemnoase, valorificarea fructelor de pădure și a ciupercilor, exploatarea calcarului și a marmurei, exploatarea bauxitei (zăcămint de aluminiu) de la Dobrești – Roșia a fost închisă în urmă cu 20 de ani, și uraniu, molibden și poli-metalice la Mina Băița Plai.

Principalele resurse ale solului se concretizează în terenurile arabile, pădurile, pășunile și fânețele.

2.4.2.4 Activitate industrială:

Dacă până în 1989 reprezentativ pentru economia municipiului Beiuș erau: Fabrica de Mobilă cu peste 1500 de angajați, Fabrica de Mașini – Unelte cu peste 800 de angajați, S.M.P.S. cu 300 de angajați, I.F.E.T. cu 200 de angajați și Fabrica de cărămidă cu 200 de angajați, în următorii ani, prin reducerea activităților desfășurate în unitățile economice menționate mai sus, ponderea în economia municipiului Beiuș o au întreprinderile mici și mijlocii care au schimbat în general structura produselor furnizate pe piață. În acest sens cei peste 1 600 de agenți economici furnizează în general servicii, cum ar fi: construcții, instalații, tâmplărie, alimentație, confecții, pielărie și încălțăminte, mobilier la comandă, etc.

Până în anul 2000 s-a constatat o recesiune a economiei municipiului Beiuș, atingând ca valoare 60% din P.I.B. al Beiușului. În perioada 2000-2007, P.I.B. reprezenta cam 80%.

2.4.2.5. Agricultură și silvicultură:

Suprafața de teren arabil aferent municipiului Beiuș este de 1215 ha care până în anul 1989 reprezenta terenul agricol aferent C.A.P.urilor. În prezent terenul agricol este în proprietate privată, folosit preponderent de micii fermieri pentru asigurarea produselor necesare existenței lor personale. Anumite cantități mici sunt desfăcute pe piața agroalimentară a Beiușului.

Se constată în ultima perioadă și înființarea unor mici exploatații de căpșuni, solarii, care au dus la o diversificare a produselor oferite cetățenilor.

Valorificarea potențialului productiv al pământului, activitatea de cultivare a produselor agricole trebuie să fie dublată și de găsirea unor potențiale surse de valorificare industrială.

Din anul 2000 se constată o dezvoltare explozivă a centrelor de colectare a ciupercilor și fructelor de pădure, neexistând în acest sens un agent economic care să valorifice industrial aceste produse naturale.

Lipsa, în general, a resurselor financiare face ca, indirect, produsele oferite de micii fermieri să îndeplinească standardele de produse biologice.

Repartiția la nivelul unităților administrativ- teritoriale a suprafețelor ocupate cu păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră sau cu luciu de apă, la 31.12.2004 este următoarea :

2.4.2.6 Turism

Municipiul Beiuș, în esență, nu dispune de un potențial turistic deosebit. Chiar și acesta nu este valorificat corespunzător. Exemplu: Muzeul municipal cu un potențial etnografic deosebit, bisericile, ruinele Bisericii Episcopale atestată din 1270, Muzeul Liceului Samuil Vulcan. În schimb, Beiușul este o placă turnantă a turismului zonal.

Astfel din Beiuș duce:

- Drumul spre comuna Roșia cu un potențial carstic slab valorificat, dar deosebit de valoros;
- Drumul spre Peștera Meziad cu un potențial carstic slab valorificat, dar de asemenea foarte valoros;
- Drumul spre Stâna de Vale, cu un potențial turistic deosebit, dar nepus în valoare;
- Drumul spre Padiș, zonă cu spectaculoase fenomene carstice create de pârâiașe care țin de Bazinul

Hidrografic Crișul Negru și de Bazinul Hidrografic Someș;

- Drumul spre Chișcău.

Punerea în valoare a potențialului turistic a zonei Beiușului impune crearea în Beiuș a unui centru de informare turistică.

Descoperirea resurselor de apă geotermală va genera o dezvoltare deosebită a turismului balnear, inclusiv dezvoltarea bazelor de tratament moderne, a spațiilor de cazare la standardele impuse de un turism modern și eficient.

Potențial cultural:

- În centrul municipiului și nu numai există clădiri vechi de sute de ani păstrate și conservate. Dintre



acestea, câteva au fost incluse în Lista monumentelor istorice, fiind clădiri cu valoare arhitecturală excepțională, autentică, incluse în patrimoniul național.

Acestea pot fi introduse în circuite turistice.

Ca o concluzie, teritoriul administrativ al municipiului Beiuș este complex din punct de vedere al potențialului turistic, unde se pot practica formele de turism precum:

- Turism de odihnă și recreere
- Turism itinerar cu valențe culturale:
- Turism de tranzit
- Turism de afaceri
- Turism de weekend

2.5. POPULAȚIE. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE

Populația ocupă un loc central în activitățile de urbanism implicând cunoașterea a trei categorii de aspecte:

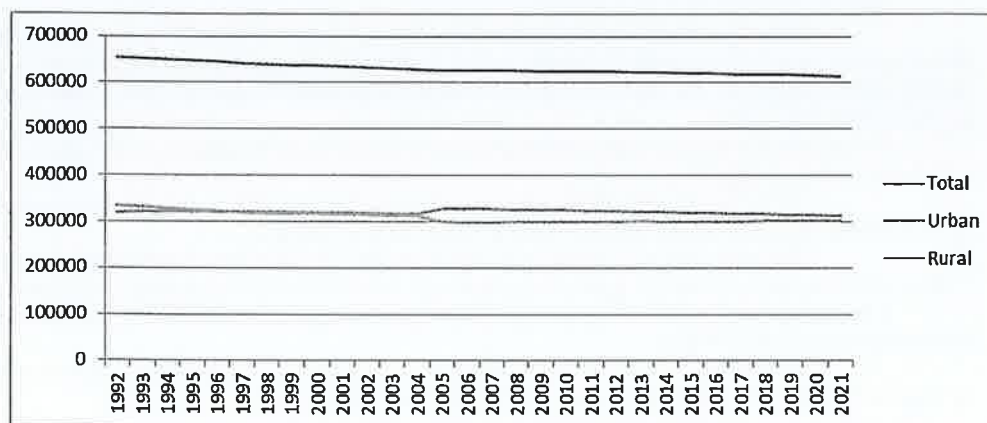
- necesitățile obiective de dezvoltare;
- potențialul cantitativ-demografic al populației;
- potențialul calitativ al populației.

Câteva dintre argumentele importanței populației în planurile de urbanism se referă la rolul acesteia ca factor central de care se ține seama în elaborarea soluțiilor de dezvoltare, de beneficiar al tuturor măsurilor de dezvoltare care au ca finalitate creșterea nivelului de trai al acelei populații și de realizator al dezvoltării.

Capitalul uman este cea mai importantă resursă a societății și reprezintă un factor cu influență definitivă în procesul de dezvoltare economică a unui teritoriu. Populația reprezintă concomitent factor de acțiune, factor de consum și beneficiar al dezvoltării.

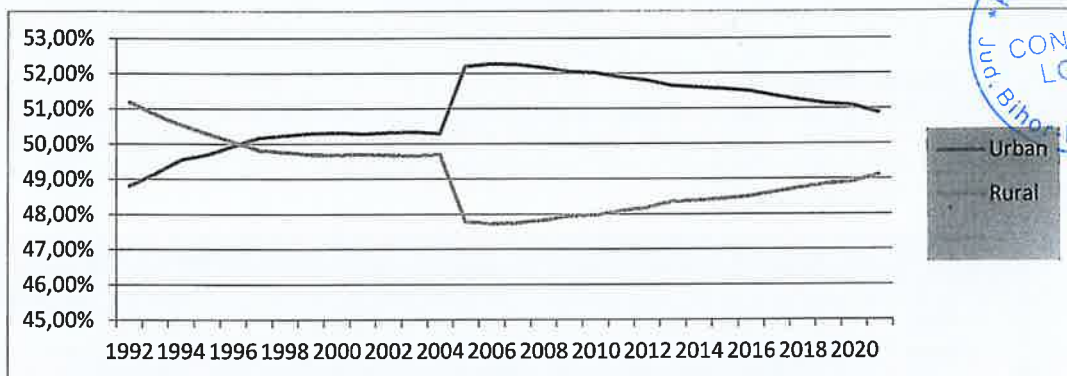
2.5.1. Date de la nivel suprateritorial

Județul Sălaj are o populație totală de 551 297 locuitori (în anul 2021) conform datelor furnizate de Institutul Național de Statistică, în scădere constantă față de anii precedenți.



Figură 5 - Evoluția numărului de locuitori la nivelul județului Bihor în perioada 1992 - 2021
(Sursa: INS, baza de date Tempo)

Populația județului Bihor se găsește într-o scădere lină în perioada 1992-2021, populația rurală menținându-se peste populația urbană, din perspectivă numerică. Astfel, în anul 2021, observăm că populația din mediul rural este de 290 321 de persoane, în timp ce populația din mediul urban este de 260 976 persoane.



Figură 6 - Evoluția populației județului Bihor pe medii de rezidență în perioada 1992-2021
(Sursa: INS, baza de date Tempo)

Dacă analizăm populația județului Bihor între 1992-2021 pe medii de rezidență se observă evoluția descendentă a numărului populației. Reducerea importantă a numărului populației din mediul rural a fost determinată de declararea unor comune ca orașe, dar și de migrația semnificativă spre centre urbane sau alte țări.

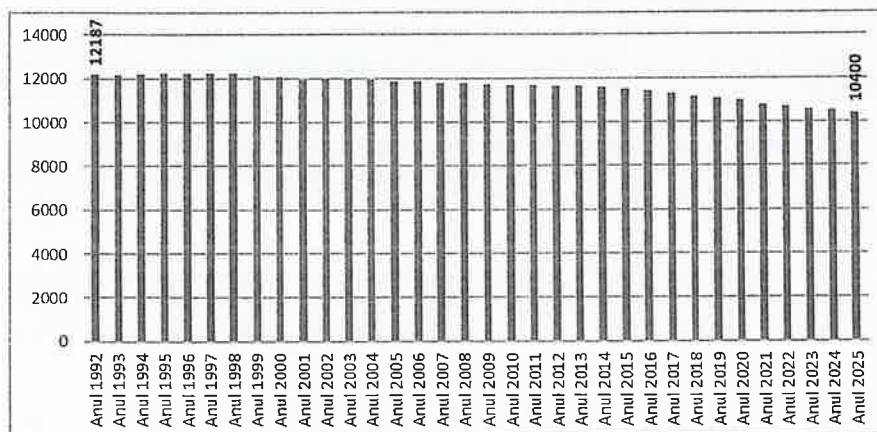
2.5.2. Structura și evoluția populației

Numărul locuitorilor și evoluția populației

Conform datelor de la ultimele recensăminte ale populației, în anul 2021 au fost înregistrate 9745 persoane, în scădere față de anul 2011, când au fost recensate 10 667 persoane în cadrul municipiului Beiuș.

La nivelul anului 2025, în municipiul Beiuș au fost înregistrate 10400 persoane, conform datelor INS

În intervalul 2011-2025, populația municipiului Beiuș a cunoscut un proces de diminuare continuă. Evoluția demografică a fost una negativă dacă luăm anul 2011 ca reper, scăderea fiind cu 1031 persoane în anul 2021, respectiv cu 11,12%.



Figură 7 - Evoluția populației municipiului Beiuș, perioada 1992-2025
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)

În condițiile în care suprafața municipiului a rămas nemodificată, pe fondul unei ușoare diminuări a populației, evident a scăzut și densitatea generală. Comparativ cu situația de la nivelul județului, densitatea municipiului Beiuș este de peste cinci ori mai ridicată, dar în contextul unei unități administrativ teritoriale urbane această valoare poate fi considerată ca fiind una obișnuită, fără a reclama măsuri imediate în sensul ameliorării sale.

	Suprafața totală (km ²)	Populația cu domiciliu		Densitatea generală (loc./km ²)	
		2011	2020	2011	2020
Municipiul Beiuș	24,46	11701	10963	478,4	448,2
Jud. Bihor	7544,27	623832	615444	82,7	81,6

Figură 8 - Densitatea generală a populației
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)



Structura demografică pe sexe

Distribuția pe sexe relevă un avantaj sesizabil în favoarea populației feminine, dincolo de nota obișnuită a celor 2%, devenite deja clasice, determinat de durată medie de viață, după cum se cunoaște, ceva mai ridicată a femeilor. Creșterea ponderii populației feminine cu 0,8% într-un deceniu constituie un indiciu destul de concludent al accentuării procesului de feminizare a populației.

		Valori absolute		Valori relative	
		2011	2020	2011	2020
Mun. Beiuș	Feminin	6086	5747	52,0%	52,4%
	Masculin	5615	5216	48,0%	47,6%
Jud. Bihor	Feminin	319796	315125	51,3%	51,2%
	Masculin	304036	300319	48,7%	48,8%

Figură 9 - Populația pe sexe
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)

Structura pe grupe de vârstă

Structura pe vârste a populației după domiciliu poartă amprenta caracteristică procesului de îmbătrânire demografică, cauzat, pe de o parte, de diminuarea ponderii populației tinere, iar pe de alta – de creșterea a duratei medii de viață ce a determinat mărirea volumului și ponderii populației vârstnice (65 de ani și peste).

Dacă este să ne raportăm doar la valorile mai recente, cele ale anului 2020, observăm că ponderea populației tinere a municipiului Beiuș este ceva mai redusă decât cea corespondentă a urbanului românesc (13,9%), în timp ce valoarea relativă a populației vârstnice este cu mai bine de 1% (1,5%) mai mare decât ponderea deținută de vârstnicii din orașele românești (16,8%). Cu o pondere ceva mai redusă a populației mature (15-64 ani), în comparație cu urbanul românesc (69,3%), ne așteptăm la o ușoară temperare a îmbătrânirii demografice și reducerea decalajului dintre proporțiile populației vârstnice a Beiușului și ale celei consemnate la nivelul urbanului din România. Cu toate acestea, nu există indicii evidente de stopare a procesului, ci doar de ușoară diminuare a intensității de evoluție.

Populația matură, în vârstă de muncă, nu are perspective evidente de dezvoltare din cauza proporției reduse a populației tinere (0-14 ani), ce nu poate asigura un potențial în măsură să alimenteze și să reîmprospăteze contingentul respectiv.

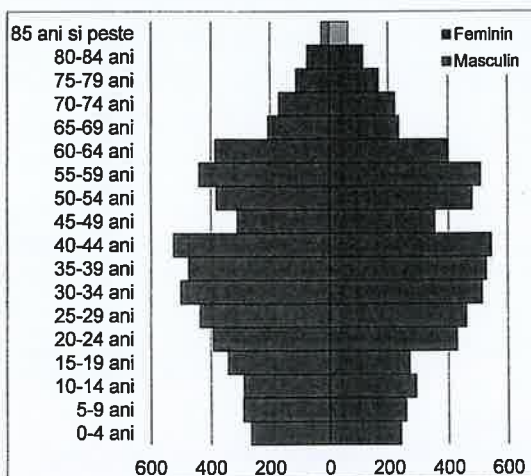
Indicele de îmbătrânire demografică, calculat ca raport dintre numărul de persoane vârstnice de 65 ani și peste ce revin la 100 de persoane tinere de 0-14 ani, 85,6% în 2011 și 138,7% în 2020, destul de ridicat în față valoarea înregistrată la nivel național în urban (121,3%), este în măsură să evidențieze adițional procesul de îmbătrânire demografică instalat.

	Valori absolute			Valori relative		
	0-14 ani	15-64 ani	65 ani și peste	0-14 ani	15-64 ani	65 ani și peste
Anul 2011	1633	8670	1398	14,0%	74,1%	11,9%
Anul 2020	1446	7512	2005	13,2%	68,5%	18,3%

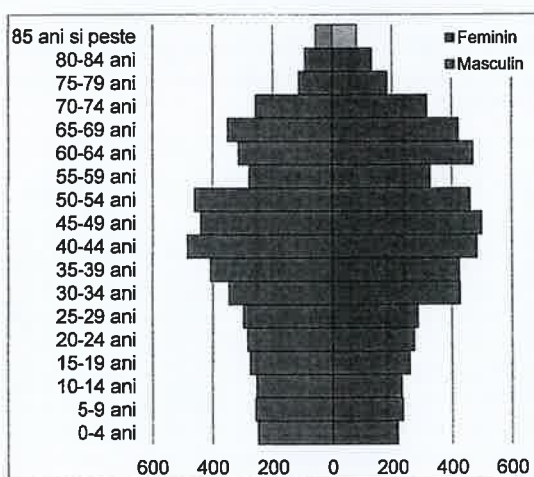
Figură 10 - Structura pe grupe de vârstă
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)

Piramidele vârstelor prin forma lor, confirmă o dată în plus, dacă mai era nevoie, procesul de îmbătrânire și feminizare a populației municipiului Beiuș (și mai evident a momentului anului 2020), prin îngustarea bazei, corespondentă populației tinere și dilatarea părții sale superioare, ce redă populația vârstnică.

Raportul total de dependență demografică, calculat ca proporție dintre numărul însumat al persoanelor tinere (0-14 ani) și al persoanelor vârstnice (65 ani și peste) care revin la 100 persoane în vârstă de muncă (15-64 ani), exprimă sintetic mutațiile intervenite în structura pe vârste a populației. Și la acest capitol, modificările sunt substanțiale – 35,0% în 2011 și 45,9% în 2020. Referindu-ne la această din urmă valoare, subliniem că este destul de apropiată de cea la nivel național din mediul urban (44,3%), dar, având în vedere procesul de îmbătrânire sesizat, este de așteptat ca acest indice să crească în viitor, mai ales pe seama sporirii populației vârstnice.



Figură 11 - Piramida vârstelor populației municipiului Beiuș în anul 2011
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)



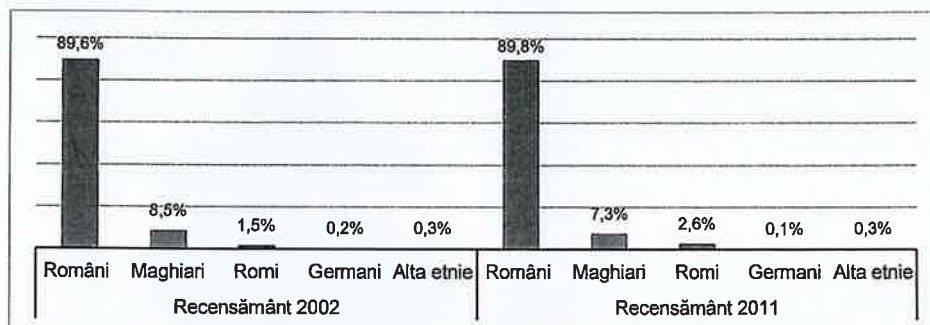
Figură 12 - Piramida vârstelor populației municipiului Beiuș în anul 2020
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)

Structura etnică

Deoarece anumite informații referitoare la populație sunt valabile sau, altfel spus, sunt consemnate doar cu prilejul efectuării recensămintelor, cum este cazul etniei, religiei ori a limbii materne, aceste caracteristici vor fi examinate în baza datelor ultimelor două recensăminte, tocmai pentru a avea posibilitatea de a surprinde eventualele tendințe de modificare a structurilor respective.

Din punct de vedere etnic, populația municipiului Beiuș este predominant românească, la ultimul recensământ aceasta deținând o pondere de aproape 90%. Tabloul etnic este completat de prezența, dar cu ponderi destul de reduse, maghiarilor și romilor. Alte etnii dețin sub o jumătate de procent.

Prin intermediul acestei redări în oglindă a structurii etnice la cele două recensăminte, avem posibilitatea să surprindem modificările survenite într-un interval de cca 10 ani. După cum se poate constata, față de recensământul din 2002, populația românească își consolidează poziția (creștere cu două zecimi procentuale). Romii înregistrează aproape o dublare a proporției deținute (de la 1,5% la 2,6%), am putea spune pe fondul scăderii, cu 1,2%, a ponderii populației maghiare.



Figură 13 - Structura etnică a populației municipiului Beiuș la Recensământul din 2011
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)

Resursele de muncă

Deoarece baza de date Tempo online a INS este mai puțin generoasă cu informațiile privind indicatorii ce țin de structura socio-economică, o parte din datele statistice utilizate în cadrul acestei secvențe au fost obținute prin estimare, plecând de la datele disponibile la nivelul județului Bihor.

Dincolo de statisticile prezentate mai sus, la care, din motive obiective, am fost nevoiți să recurgem și la estimări, pentru perioada 2010-2019, avem posibilitatea de a analiza evoluția numărului salariaților în baza unor date statistice concrete. Surprindem o ușoară fluctuație, dar tendința, deși ar putea părea puțin regresivă, poate fi considerată ca fiind echilibrată, în jurul unei medii de circa 4000 de salariați. Pentru ultimii ani, rata de ocupare (ultima coloană din tabelul de mai sus) înregistrează chiar progrese considerabile.

Anul	Populația cu domiciliu	Resurse de muncă*	Salariați	Șomeri	Populația activă civilă	Rata de ocupare a populației active
2010	11692	6973	4985	309	5294	75,9%
2011	11701	7039	4241	213	4454	63,3%
2012	11653	7027	4298	154	4452	63,4%
2013	11654	7043	3835	156	3991	56,7%
2014	11606	6707	3750	135	3885	57,9%
2015	11508	6632	3729	140	3869	58,3%
2016	11416	6689	3775	95	3870	57,9%
2017	11287	6604	3751	62	3813	57,7%
2018	11148	6453	4028	59	4087	63,3%
2019	11057	6406	4087	58	4145	64,7%

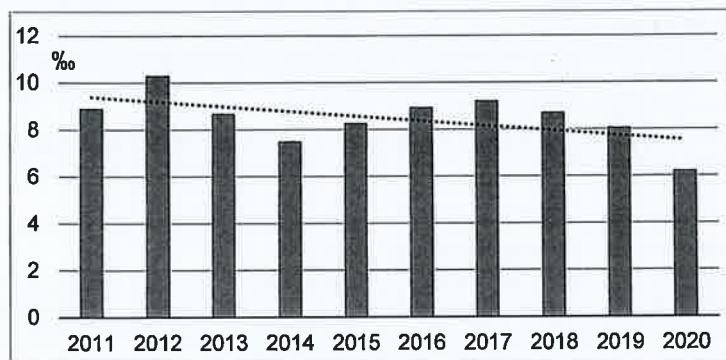
Tabel 2 - Structura resurselor umane
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)

Ratele brute ale natalității și mortalității

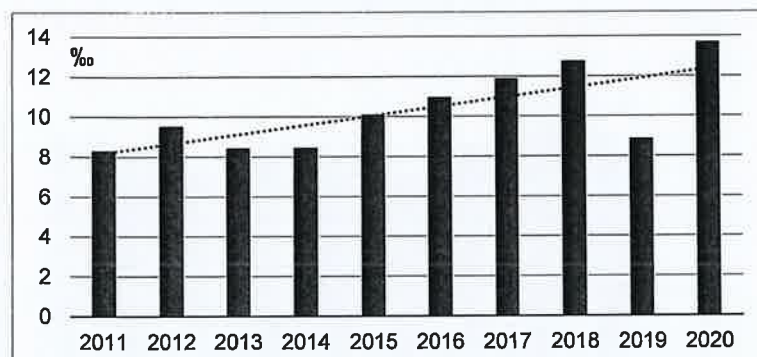
Rata natalității din ultimul deceniu înregistrează valori ușor inferioare mediei urbane naționale, care, în ultimii ani, se situează în jurul valorii de 9‰. Tendința de evoluție este una ușor descendentă, însă este greu de crezut că trendul se va menține, având în vedere valorile deja extrem de reduse ale indicatorului. Pentru întreaga perioadă supusă analizei s-a consemnat o medie de 8,5‰.

Intensitatea de manifestare a mortalității unei populații depin de o multitudine de factori demografici și sociali, cum ar fi structura pe grupe de vârste și sexe, starea de sănătate, gradul de dezvoltare al serviciilor medicale, condițiile de mediu, etc.

Rata mortalității în cadrul municipiului Beiuș, în perioada analizată, conduce la medie ((10,3‰) ușor superioară celei urbane naționale a ultimilor ani (9,9‰ – în perioada 2011-2020), iar tendința de evoluție este una general ascendentă. Ca și cazul precedentului indicator, rata mortalității din anul 2020, cea mai ridicată din ultimul deceniu este afectată de pandemia generată de virusul SARS Cov2. O referire s-ar impune și cu privire la modul de manifestare a mortalității infantile (rata deceselor la o vârstă de sub 1 an la 1000 de nașcuți-vii). În ultimul deceniu, indicatorul menționat se situează sub media urbană națională (5,7‰), înregistrând valoarea de 3,1‰, fiind consemnate doar 3 decese în perioada respectivă.



Figură 14 - Evoluția ratei natalității
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)



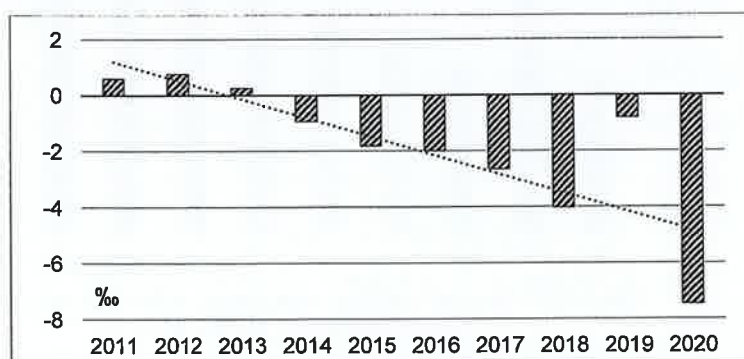
Figură 15 - Evoluția ratei mortalității
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)

Sporul natural

Bilanțul demografic natural (sporul natural) este indicatorul care sintetizează mișcarea naturală a populației și se obține prin diferența dintre numărul de nașcuților vii și cel al decedaților dintr-o anumită perioadă de timp (un an). Identic precedentilor indicatori, se raportează la populația medie și se exprimă în promile (‰).

Pe durata întregului interval supus analizei, municipiul Beiuș a înregistrat bilanțuri demografice naturale negative, ceea ce înseamnă că în fiecare an s-au înregistrat pierderi de persoane pe cale naturală, iar pe fondul unei tendințe de scădere a natalității coroborate cu cea de stagnant-crescătoare a mortalității, nu se întrevăd premise pentru înregistrarea unor bilanțuri pozitive pe viitor, traiectoria indicatorului fiind una descendentă.

Media bilanțului demografic natural în municipiul Beiuș, pentru întreaga perioadă analizată, se situează la nivelul a -1,8‰, ușor inferioară mediei urbane naționale din ultimul deceniu, care deși de ani buni este preponderent negativă, rata consemnată este ceva mai redusă (-1,4‰) (INS, Tempo online, 2021). Media municipiului Beiuș, transpusă în valoare absolută, corespunde unei diminuări demografice anuale, pe cale naturală, de circa 20 persoane.



Figură 16 - Evoluția bilanțului demografic natural
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)



Sporul migrației

Mișcarea migratorie a populației reprezintă un fenomen specific societății din cele mai vechi timpuri. Fenomenul se manifestă în mod "diferențiat în spațiu și timp în funcție de factorii și condițiile concrete, specifice de la o etapă la alta și dintr-un loc în altul" (Vert, 2000, p. 103).

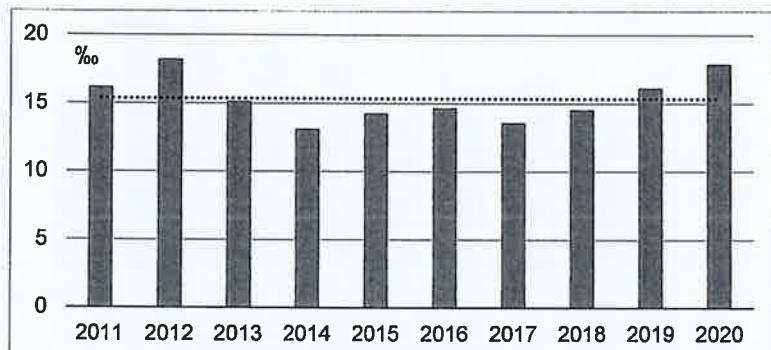
Migrația, ca fenomen demografic, constituie cea de-a doua componentă a mișcării generale a populației și se manifestă în cadrul sistemelor demografice deschise. În acest caz, intrările sunt reprezentate de imigrări, iar ieșirile de emigrări.

Analiza acestui fenomen se bazează pe informațiile statistice puse la dispoziție de INS, luându-se în considerare sosirile și plecările cu domiciliul, inclusiv migrația externă.

Imigrația își aduce aportul la creșterea populației arealului receptor. Analog indicatorilor mișcării naturale se exprimă în promile, rata imigrației obținându-se prin raportarea intrărilor la populația medie a unei unități teritoriale.

Urbanul, indiferent de mărimea sa, prin oferta mai generoasă de servicii, a exercitat dintotdeauna o anumită atractivitate, în general, pentru populația zonei în care este localizat.

Atractivitatea urbanului este confirmată și de stabilirile de domiciliu din cadrul municipiului Beiuș. Evoluția procesului, deși ușor fluctuantă, evidențiază o tendință care poate fi apreciată drept constantă, în jurul unei medii de 15,3%, ceea ce, în valori absolute, se concretizează printr-un aport demografic anual de circa 175 persoane.

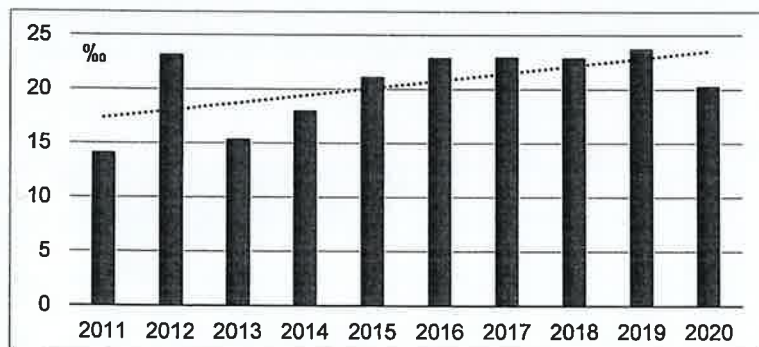


Figură 17 - Evoluția ratei stabilirilor cu domiciliul, inclusiv migrația externă
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)

Emigrația, pe lângă componenta naturală a ieșirilor din sistemul demografic, o reprezintă pe cea socială și diminuează volumul populației.

A fost analizată prin prisma plecărilor cu domiciliul din municipiu, prin intermediul ratei generale a emigrației, inclusiv a celei externe.

Rata plecărilor cu domiciliul evidențiază o tendință ușor ascendentă, iar media indicatorului pentru întreaga perioadă analizată se situează la nivelul a 20,4‰, ceea ce, în valori absolute, se concretizează printr-un deficit demografic anual de circa 232 persoane.



Figură 18 - Evoluția ratei stabilirilor cu domiciliul, inclusiv migrația externă
(Sursa: INS, baza de date TEMPO)



2.5.3. Disfuncționalități privind evoluția și structura populației

În perioada analizată, populația municipiului Beiuș a fost afectată de următoarele procese demografice cu efecte asupra situației economico-sociale:

- Numeric, populația municipiului Beiuș este angajată pe un trend sensibil descendent, dacă avem în vedere diminuarea absolută a populației cu domiciliu, într-un interval de 10 ani, cu peste 700 locuitori. Trendul descendent este validat și de diminuarea populației rezidente surprinsă între ultimele două recensăminte.
- Natalitatea înregistrează valori ceva mai reduse în comparație cu media urbană națională, iar tendința este una ușor descendentă, pentru ultimul deceniu consemnându-se o medie de 8,5‰.
- Pe fondul mortalității cu o tendință ușor ascendentă, bilanțul demografic natural se menține negativ și nu există indicii de revigorare, ba dimpotrivă.
- Emigrația, privită prin prisma plecărilor cu domiciliu, superioară imigrației, este semnificativă, situându-se în mod constant peste valoarea 20‰. În condițiile date, bilanțul demografic migratoriu este negativ, dar cu premise de îmbunătățire a situației, dacă ne raportăm la evoluția sa începând cu anul 2017.
- Bilanțul demografic general este negativ, iar fluctuațiile ultimilor ani pot fi interpretate ca indicii de posibilă stabilizare la nivelul unor valori situate în proximitatea a 10‰.
- Există un ușor dezechilibru între sexe, în favoarea populației feminine, dar, l-am considera, nu departe de proporțiile normale.
- Modificările în cadrul grupelor majore de vârstă, precum și ponderile ce le caracterizează, evidențiază o populație îmbătrânită demografic, cu perspective deloc favorabile.
- Structura etnică, precum și cea confesională indică o omogenitate considerabilă prin proporțiile deținute de populația românească, respectiv de religia ortodoxă.
- Proiecția demografică, în toate variantele sale, indică instalarea unui proces semnificativ de scădere a populației municipiului.
- Deși se înregistrează și prezența șomerilor, evoluția numărului lor, per ansamblu, evidențiază o situație de favorabilitate determinată de trendul descendent al acestora, dar cu posibile surprize negative determinate de efectele socio-economice ale pandemiei Covid 19.
- Calitatea resursei umane prin prisma nivelului educațional are un potențial ce poate susține activități economice chiar dintre cele mai exigente.

2.6. CIRCULAȚIE

Circulația rutieră:

Accesul rutier în municipiul Beiuș și satul aparținător se realizează pe un drum național (european), drumuri județene și comunale :

- DN 76 (E79) străbate teritoriul administrativ de la vest la est, nord-est, străbătând municipiul Beiuș, drum modernizat, în stare bună de funcționare.
- DJ 764 străbate municipiul Beiuș și localitatea aparținătoare Delani, fiind și principalul drum de legătură între municipiu și localitate, care este în stare bună de funcționare.
- DJ 764A pornește din municipiul Beiuș, din DN 76, spre est, drum modernizat, în stare bună de funcționare.
- DJ 764 H străbate municipiul Beiuș, de la nord-est la sud-vest, drum modernizat, în stare bună funcționare.
- DC 221 pornește din DJ 764H, din Beiuș, spre nord părăsind teritoriul administrativ. Drum în curs de modernizare.
- DC 234 pornește din DN 76 (E 79) spre nord, spre localitatea Delani și Sânt Martin de Beiuș.

Majoritatea străzilor din Beiuș sunt modernizate, iar restul sunt pietruite în curs de modernizare.

Străzile din localitatea aparținătoare sunt parțial modernizate. În rest pietruite sau din pământ, în stare acceptabilă de funcționare.

Rețeaua de drumuri de exploatare este importantă asigurând accesul în zonele de exploatare, administrare silvică, dar și ca potențiale artere ecoturistice.

Calea ferată Oradea – Beiuș – Vascău – prin suspendarea transportului pe calea ferată, din și spre municipiul Beiuș, atât de persoane cât și de mărfuri, este realizat de agenții economici privați, municipiul Beiuș neavând o rețea de transport locală.



2.7. INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCȚIONALE. BILANȚ TERITORIAL

2.7.1 Limita teritoriului administrativ

Limita teritoriului administrativ și a intravilanului existent au fost corelate cu datele puse la dispoziție de Primăria municipiului Beiuș și de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor.

Suprafața Unității Administrative Teritoriale Beiuș este de 2.494,08 ha.

2.7.2. Intravilanul existent al municipiului Beiuș. Zone funcționale

Intravilanul total existent însumează 632,77 ha și reprezintă 25.37% din teritoriul administrativ al municipiului.

Limita intravilanului existent este cea stabilită în anul 2007 prin Planul Urbanistic General al municipiului Beiuș și extins în urma documentațiilor urbanistice de tip PUZ aprobate ulterior.

Intravilanul existent este alcătuit din două trupuri principale și 25 trupuri secundare.

La nivel de unitate administrativ - teritorială, principală zonificare funcțională este cea de locuințe și funcțiuni complementare. Aceasta este caracterizată prin locuințe individuale și locuințe colective.

Repartiția pe trupuri:

Beiuș	582.16 ha
Trup A1	503.47 ha
Trup A2	5.79 ha
Trup A3	1.14 ha
Trup A4	1.73 ha
Trup A5	1.77 ha
Trup A6	0.20 ha
Trup A7	0.52 ha
Trup A8	3.58 ha
Trup A9	1.21 ha
Trup A10	16.67 ha
Trup A11	2.82 ha
Trup A12	2.06 ha
Trup A13	0.38 ha
Trup A14	3.48 ha
Trup A15	3.67 ha
Trup A16	0.80 ha
Trup A17	1.00 ha
Trup A18	0.23 ha
Trup A19	0.82 ha
Trup A20	12.23 ha
Trup A21	17.46 ha
Trup A22	0.04 ha
Trup A23	1.09 ha

Tabel 3 - Repartiția pe trupuri de intravilan a municipiului Beiuș

Repartiția pe zone funcționale:

Tabel 4 - Repartiția pe zone funcționale, municipiul Beiuș

Bilanț Teritorial - Municipiul Beiuș		
Zone funcționale	Existent	
	ha	%
Locuințe și funcțiuni complementare	214,43	36,83%
Locuințe colective	18,3	3,14%



Zonă mixtă - locuințe și servicii		
Zonă mixtă - case de vacanță/pensiuni	7,84	1,35%
Zonă mixtă - industrie mică/servicii	7,68	1,32%
Zonă mixtă - activități comerciale, agrement, turism		
Instituții și servicii de interes public	50,75	8,72%
Unități industriale și depozite	86,45	14,85%
Unități agro-zootehnice	6,36	1,09%
Spații verzi (sport, agrement, protecție)	61,8	10,62%
Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare	20,02	3,44%
Destinație specială	30,94	5,31%
Căi de comunicație și transport		
Rutier	44,76	7,69%
Feroviar	6,82	1,17%
Gospodărie comună, cimitire	15,21	2,61%
Ape	5,91	1,02%
Păduri	4,89	0,84%
TOTAL	582,16	100,00%

2.7.2. Intravilanul existent al satului Delani. Zone funcționale

Repartiția pe trupuri:

Delani	50,61 ha
Trup B1	49,98 ha
Trup B2	0,63 ha

Tabel 5 - Repartiția pe trupuri de intravilan a satului Delani

Repartiția pe zone funcționale:

Tabel 6 - Repartiția pe zone funcționale, sat Delani

Bilanț Teritorial - Delani				
Zone funcționale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Locuințe și funcțiuni complementare	40.6	80.22%	43.87	75.00%
Zonă mixtă - locuințe și servicii			0.83	1.42%
Instituții și servicii de interes public	1.14	2.25%	0.52	0.89%
Unități industriale și depozite	2.07	4.09%	1.87	3.20%
Spații verzi (sport, agrement, protecție)	4.02	7.94%	4.61	7.88%
Căi de comunicație și transport				
Rutier	2.01	3.97%	2.56	4.38%
Gospodărie comună, cimitire	0.51	1.01%	4.23	7.23%
Ape	0.26	0.51%	0	0.00%
TOTAL	50.61	100.00%	58.49	100.00%

Principala zonă funcțională pentru toate cele 2 localități existente pe teritoriul administrativ al municipiului Beiuș este cea de locuințe și funcțiuni complementare, urmată de zona industrială.



♦ Zone de locuit și funcțiuni complementare:

În municipiul Beiuș fondul locativ este alcătuit din blocuri de locuințe colective, iar în rest din case cu regim de înălțime mic (pana la P+2+M niveluri).

În localitatea aparținătoare, zonele de locuit sunt alcătuite din gospodării individuale de tip rural, compuse din case și anexele aferente.

♦ Zone de instituții publice și servicii:

Toate localitățile au o zonă centrală, unde sunt grupate principalele clădiri publice și dotări din sfera comerțului și alimentației publice.

Beiuș dispune de toate instituțiile și serviciile specifice unui oraș, ce sunt dezvoltate în zona centrală, centrul istoric, unde există o concentrare a clădirilor ce aparțin patrimoniului arhitectural de interes național și local.

În satul aparținător, dotările se rezumă la, grădiniță, cămin cultural, lăcașe de cult, spații comerciale și de alimentație publică, ele funcționând în sedii proprii sau amenajate în spații din gospodăriile localnicilor.

♦ Zone cu obiective de patrimoniu

Beiuș face parte din unitățile administrativ - teritoriale cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturală de interes național.

În Beiuș există monumente de arhitectură cu valoare de patrimoniu național și local :

COD LMI 20010	DENUMIRE
BH-II-m-B-01108 RAN: 26813.04	Biserica Reformată
BH-II-m-B-01109	Casina Română
BH-II-m-A-01110	Fosta Școală civilă Medie Greco-Catolică de fete și Internatul Pavelian de fete
BH-II-m-B-01111	Fosta Școală Greco-Catolică de fete
BH-II-m-B-20984	Biserica ortodoxă „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril”
BH-II-a-A-01112	Ansamblul urban „Piața Samuil Vulcan”
BH-II-m-B-01113	Casa Ioan Ciordaș, azi Muzeul municipal Beiuș
BH-II-m-B-01114	Colegiul Național „Samuil Vulcan”
BH-II-m-B-01115	Biserica romano-catolică „Sf. Treime”
BH-II-m-B-20983	Biserica „Sf. Mare Mucenic Dimitrie Izvorător de Mir”
BH-IV-m-B-01258	Monumentul ostașului român
BH-IV-m-B-01259	Mormântul lui Nicolae Bolcaș și Ioan Ciordaș
BH-IV-m-B-01261	Monument în memoria soldaților Diviziei 3 vânători de munte
BH-IV-m-B-01262	Tipografia și Librăria „Doina”

Tabel 7 - Lista Monumentelor Istorice din Municipiul Beiuș

♦ Zone industriale și de prestări servicii

În Beiuș există platforme industriale și de prestări servicii bine conturate, în partea de est a municipiului, dar și o serie de mici unități răspândite.

În satul Delani există niste ateliere de fabricare și tâmplărie.

♦ Zone cu unități agrozootehnice și silvice

Unitățile cu acest profil sunt puțin răspândite pe teritoriul localităților, ponderea cea mai mare aflându-se în Beiuș, și anume: ocol silvic, centre de prelucrare și de valorificare a fructelor.

Pe raza satelor există asociații familiale și independenți care se ocupă cu creșterea animalelor și colectarea și prelucrarea fructelor.

♦ Zone turistice, de agrement și sport

Potențialul turistic al teritoriului este c.

Suprafața ocupată de spații verzi, agrement și sport este alcătuită din suprafața spațiilor verzi publice amenajate, parcuri, square-uri, fâșii plantate de protecție pentru infrastructura tehnică sau pentru zonele umede, spații verzi pentru agrement sau unități sportive.

♦ Zone speciale

În municipiul Beiuș există două obiective cu destinație specială :

- Unitatea militară Beiuș;
- poligonul de tragere, amplasat în partea de nord a municipiului.

♦ Zona de gospodărie comunală, cimitire :

Zona gospodăriei comunale cuprinde terenuri și construcții specifice activităților de gospodărie comunală, reprezentate de cimitire și spații de depozitare pentru deșeuri.



2.8. ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Pe teritoriul administrativ al municipiului Beiuș, în intravilanul municipiului, Ministerul Afacerilor Interne deține în administrare un imobil cu rolul de post de poliție.

Acest imobil (teren și construcții) este inclus în Zona cu destinație specială din intravilan.

Pe lângă Ministerul Afacerilor Interne, și Ministerul Apărării Naționale deține în administrare Unitatea Militară 01343 Beiuș, cu imobile aferente. Acest imobile (terenuri și construcții) sunt incluse în Zona cu destinație specială din intravilan.

2.9. ZONE CU RISCURI NATURALE

2.9.1. Cutremure de pământ

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – „Zone de risc natural”, unitățile administrativ-teritoriale din județul Bihor sunt amplasate în zone pentru care intensitatea seismică exprimată în grade MSK este VII.

Din punct de vedere al protecției seismice, Normativ P 100-1-2013, municipiul Beiuș are valoarea de vârf a accelerației terenului pentru IMR = 100 ANI, $ag = 0,10 g$ și perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț, STAS 6054-77, este de 0,8 – 0,9 m față de cota terenului.

Până în prezent, pe teritoriul municipiului Beiuș nu au avut loc cutremure cu impact asupra clădirilor și infrastructurii tehnico-edilitare.

2.9.2. Inundații

Majoritatea cursurilor de apă au un puternic caracter torențial producând inundații în perioadele cu precipitații abundente și primăvara la topirea bruscă a stratului gros de zăpadă.

Cele mai importante cursuri de apă care străbat teritoriul administrativ al municipiului sunt Crișul Negru și Valea Nimăiești.

Trebuie amintite lucrările de punere în siguranță a tronsoanelor de râu și amenajările hidrotehnice care au un impact pozitiv major în managementul situațiilor de urgență din bazinul hidrografic al Crișurilor.

Hărțile de hazard și risc la inundații sunt elaborate, conform Directivei 2007/60/CE pentru 3 scenarii de inundabilitate: Scenariul cu probabilitate mică (pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 0,1%, respectiv inundații care se pot produce o dată la 1000 de ani); Scenariul cu probabilitate medie (pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 1%, respectiv inundații care se pot produce o dată la 100 de ani); Scenariul cu probabilitate mare (pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 10%, respectiv inundații care se pot produce o dată la 10 ani). Conform Directivei 2007/60/CE pentru 3 scenarii de inundabilitate, municipiul Beiuș se regăsește supusă în scenariile de probabilitate a producerii de inundații.

2.9.3. Alunecări de teren

Alunecările de teren sunt periculoase, având efecte negative pentru populație, întrucât pot distruge, parțial sau total, locuințe și clădiri, pot afecta terenurile, pot distruge rețelele edilitare sau pot bloca unele căi de comunicații.

În România domină pe versanții destul de înclinați, pe cele mai extinse suprafețe din deal, podișuri și munte. În cadrul acestora se află des argile și marne, în diferite poziții față de pantă, iar clima, temperat-continentală, este destul de capricioasă sub aspectul precipitațiilor, încât se crează deseori condiții potențiale de alunecări pe întinderi foarte mari. Aceste condiții au fost amplificate, în plus, de intervenția masivă a omului prin defrișări, arături, tăierea de drumuri în panta versanților, etc. Există unele aliniamente sub dealuri unde râul de la bază se deplasează cu permanență spre o singură



parte, subminând versantul și provocând alunecări.

Conform Legii 575/2001, privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a, Zone cu risc natural, Alunecări de teren, anexa nr. 7 Unități Administrativ Teritoriale afectate de alunecările de teren, unitatea administrativ teritorială Beiuș, are un potențial de alunecare ridicat.

Condiții geotehnice

Riscul geotehnic a fost evaluat conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2014. Astfel, din punct de vedere al categoriei geotehnice, majoritatea terenurilor din intravilanul municipiului Beiuș prezintă risc geotehnic redus și moderat. Nivelul apei este situat la adâncimi variabile în funcție de zonă și de precipitații, de aceea la executarea excavațiilor gropilor de fundare pot fi necesare epuizmente normale.

2.10. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.10.1. Alimentarea cu apă potabilă

Situația existentă:

În prezent, alimentarea cu apă în municipiul Beiuș se face în sistem centralizat, fiind în administrarea operatorului SC Compania de Apă Oradea SA. Sursa de apă este reprezentată de o captare de suprafață din Crișul Negru, prin intermediul unui dren amplasat în malul râului. Deoarece debitul captat este insuficient, acesta este mărit prin pomparea apei direct din râu într-o serie de bazine suplimentare de îmbogățire artificială amplasate de-a lungul drenului.

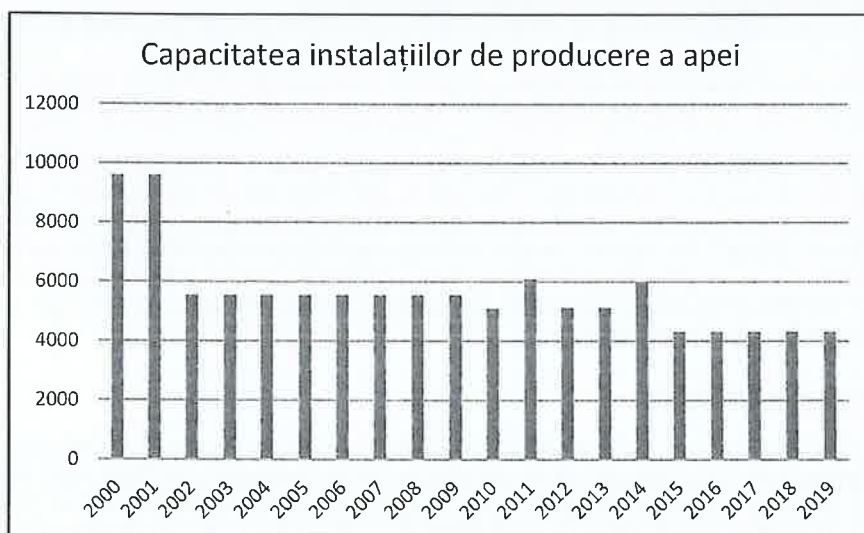
Alimentarea cu apă în sistem centralizat acoperă toate gospodăriile existente în municipiu.

Locuințele care nu sunt racordate la sistemul centralizat se alimentează din surse subterane sau captări de izvoare, fără amenajări pentru tratarea și înmagazinarea apei potabile și fără asigurarea zonelor de protecție pentru captări (fântâni).

Rețeaua de distribuție a apei din municipiul Beiuș a fost realizată în mai multe etape. O parte a rețelei exista încă dinainte de 1990, astfel că în 1990, primul an pentru care există date de la INSSE, rețeaua de alimentare cu apă avea o lungime de 16,3 km. Începând cu anul 1995, rețeaua s-a extins considerabil la 40 km, și apoi la 41,5 km, valoare care a rămas constantă până în 2001. În anul 2019, ultimul an disponibil în statisticile INSSE, lungimea rețelei a ajuns la 54,1 km.

Capacitatea instalațiilor de producere a apei potabile

Datele privind capacitatea instalațiilor de producere a apei potabile sunt disponibile doar din anul 2000, când deja instalațiile de producere a apei potabile din municipiul Beiuș aveau o capacitate de 9600 mc/zi, care s-a menținut constantă doar până în anul următor, 2001. Începând cu anul 2002, capacitatea instalațiilor de producere a apei potabile a scăzut la 5550 mc/zi, valoare care s-a menținut constantă până în 2009, pentru ca în 2010 să scadă la 5100 mc/zi. În 2011, capacitatea a crescut la 6100 mc/zi, dar din 2012 a scăzut iarăși la 5120 mc/zi, cu o nouă variație pozitivă în 2014, când capacitatea a revenit pentru ultima dată la 6000 mc/zi. Din anul 2015 s-a înregistrat valoarea minimă a capacității instalațiilor de producere a apei potabile, 4320 mc/zi, valoare care s-a menținut constantă până în 2019, ultimul an pentru care există date. Această capacitate s-ar putea însă dovedi insuficientă pentru consumul tot mai mare de apă, astfel că, în urma viitoarelor lucrări de modernizare și reabilitare a sistemului de alimentare cu apă potabilă, capacitatea instalațiilor de producere a apei potabile ar trebui să crească la un volum de apă suficient pentru o rețea în continuă extindere.

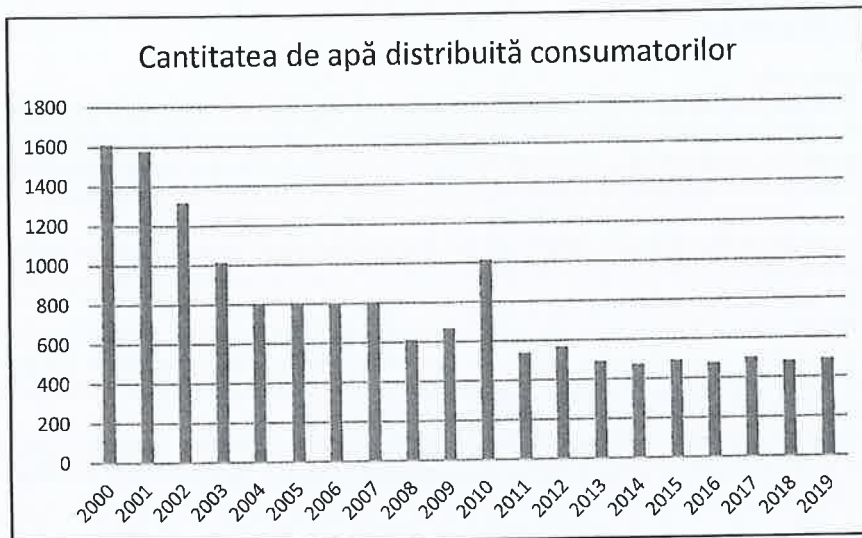


Figură 19 - Capacitatea instalațiilor de producere a apei potabile (mc/zi) în UAT Beiuș
(Sursa: INS, Baza de date Tempo Online)



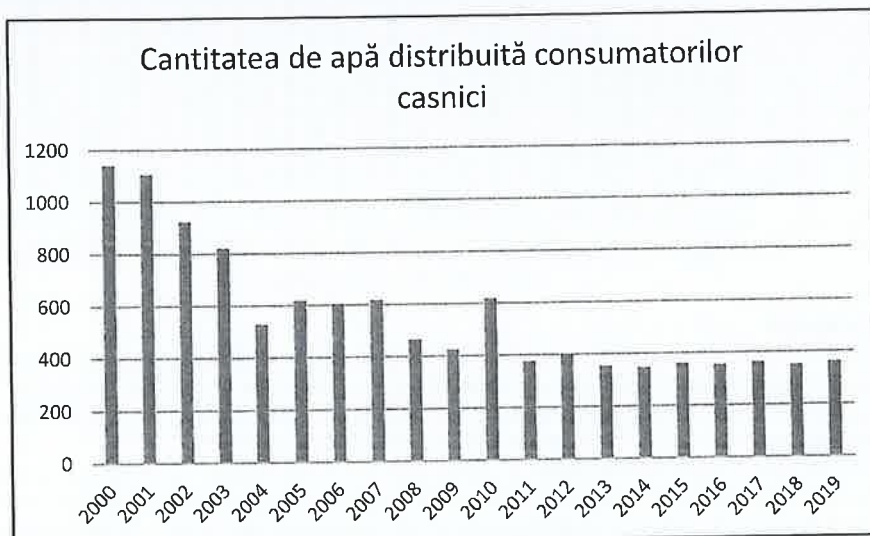
Cantitatea de apă potabilă distribuită consumatorilor

Tot din anul 2000 sunt disponibile datele cu privire la cantitatea de apă distribuită consumatorilor (mii de metri cubi). În anul 2000, cantitatea de apă distribuită consumatorilor a fost de 1611 mii de metri cubi, valoarea maximă pentru tot intervalul pentru care există date, și care a scăzut semnificativ în anii următori, ajungând la doar 610 mii de metri cubi în anul 2008. În următorii doi ani, cantitatea de apă distribuită consumatorilor a crescut, atingând 1013 mii de metri cubi în 2010.



Figură 20 - Cantitatea de apă distribuită consumatorilor (mii mc) în UAT Beiuș
(Sursa: INS, Baza de date Tempo Online)

Începând cu anul 2011, cantitatea de apă distribuită consumatorilor a scăzut sub 600 mii de metri cubi, pe fondul declinului demografic și al recesiunii economice, atingând un minim de 474 mii de metri cubi în anul 2014, respectiv mai puțin de o treime din cantitatea consumată la începutul deceniului precedent. În perioada din 2011 și până în prezent, cantitatea de apă distribuită consumatorilor s-a menținut relativ constantă, cu ușoare creșteri sau scăderi, înregistrându-se uneori și valori de peste 500 mii metri cubi, pentru că în 2019 (ultimul an pentru care există date disponibile), cantitatea de apă distribuită consumatorilor să fie de 493 de mii de metri cubi.



Figură 21 - Cantitatea de apă potabilă distribuită pentru uz casnic (mii mc) în UAT Beiuș
(Sursa: INS, Baza de date Tempo Online)

Situația propusă:

În urma analizei situației existente, în cadrul Planului Urbanistic General (PUG) se propune extinderea rețelei de apă pentru anumite zone intravilane pentru care nu au fost luate măsuri.

Rețelei existente de apă potabilă se va propune o extindere de 9.2 km prin proiectul realizat prin PUG, astfel localitatea va beneficia de o rețea de apă cu o lungime totală de 63,3 km. Prin PUG se propune și adăugarea hidranților exteriori în toate zonele intravilane pentru care nu au fost luate măsuri.

Întreaga rețea va fi compusă din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEID) mulțumită proprietăților tehnice ale materialului, prețul accesibil și durata îndelungată de exploatare în condiții optime de funcționare. Îmbinarea ansamblurilor demontabile ale rețelei de apă se poate realiza prin flanșe și contraflanșe, mufe și racorduri de compresie în timp ce îmbinările rigide se pot realiza prin sudură cu jet de aer cald, sudură cu extruder portabil, sudură cap la cap cu termoplacă sau sudură cu racorduri termosudabile.

Traseele rețelelor vor fi paralele cu străzile pe care se pozează, de preferință în spațiul verde, în acostamente și trotuare.

2.10.2. Canalizarea

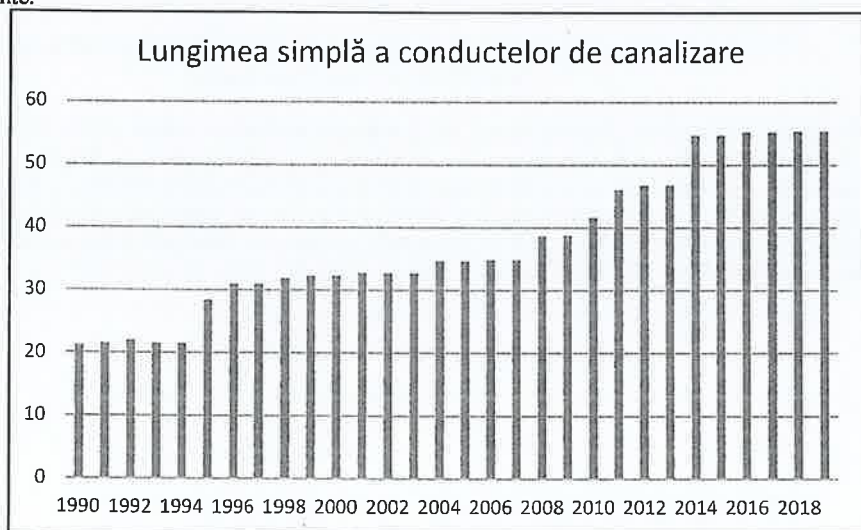
Situația existentă:

În municipiul Beiuș există o rețea de canalizare menajeră (pentru apele uzate menajere) în sistem centralizat, care are o desfășurare spațială și un grad de acoperire aproape similar cu rețeaua de alimentare cu apă potabilă. Prima rețea de canalizare în sistem unitar a fost realizată încă din 1940. În perioada comunistă, începând cu anii 1960, sistemul public de alimentare cu apă potabilă a fost construit în paralel cu sistemul public de evacuare a apelor uzate menajere, cu o stație de epurare echipată tehnic la standardele de atunci, doar cu treaptă mecanică.

La recensământul din 2011, 95,6% din locuințele din municipiul Beiuș erau racordate la rețeaua de canalizare, un procent apropiat de cel al locuințelor racordate la sistemul centralizat de alimentare cu apă, respectiv 4442 din totalul de 4647 de locuințe existente în acel moment.

Rețeaua de canalizare este de tip separativ. Scurgerea apelor meteorice (pluviale) se face în mod natural spre valea Crișului Negru sau ai afluenților acestuia, iar colectarea, transportul și dirijarea lor se face prin intermediul rigolelor deschise și a șanșurilor de scurgere, care de obicei urmăresc trasa stradală a municipiului. Din păcate, multe dintre străzile municipiului nu au rezolvată problema evacuării apelor pluviale.

Majoritatea gospodăriilor care nu sunt racordate la rețeaua de canalizare dispun de bazine vidanjabile individuale (fose septice). Uneori, apele menajere uzate sunt împrăștiate în incinta gospodăriilor și se infiltrează în sol, cu efectele negative aferente.



Figură 22 - Lungimea totală simplă a conductelor de canalizare (km) în UAT Beiuș
(Sursa: INS, Bază de date Tempo Online)

Situația propusă:

În urma analizei situației existente, în cadrul Planului Urbanistic General (PUG) se propune extinderea rețelei de canalizare în sistem separativ pentru anumite zone intravilane pentru care nu au fost luate măsuri.

Rețelei existente de canalizare menajeră se va adăuga o extindere de 9.4 km iar rețelei de canalizare pluvială se va adăuga o extindere de 10.3 km prevăzute conform proiectul realizat prin PUG.

Se prevede o rețea de canalizare compusă din cămine de vizitare, conducte din policlorură de vinil (PVC) prevăzute cu mufă și garnitură, cu rigiditate inelară SN8, grosimea peretelui conductei de 3 mm și diametre de dimensiune variabilă și stații de pompare cu pompă tocător pentru colectarea apelor uzate pentru zonele a căror configurație a terenului nu permite curgerea gravitațională.

Traseele rețelelor vor fi paralele cu străzile pe care se pozează, de preferință în spațiul verde, în acostamente și trotuare.

Filtrarea și epurarea apelor reziduale

Stația de epurare cu epurare în două trepte, este dimensionată pentru 12000 de locuitori echivalenți (LE), având o capacitate de prelucrare de 70 litri/secundă, peste necesarul din prezent, astfel încât să facă față și unei potențiale dezvoltări urbane viitoare. Odată curățată, apa este deversată în Crișul Negru.

2.10.3. Alimentarea cu energie termică

Deși există conductă de transport gaze naturale Salonta-Beiuș-Ștei, municipiul Beiuș nu este racordat la sistemul național de distribuție a gazelor. Pentru uz casnic, în special pentru prepararea hranei, se folosește gazul lichefiat înmagazinat în butelii.

În municipiul Beiuș există un sistem centralizat de termoficare, care însă nu acoperă decât o parte din municipiu, în special apartamentele din blocuri. Începând cu anul 2007, furnizarea de agent termic s-a făcut și cu ajutorul apelor geotermale. Toate activitățile privind serviciul de alimentare cu energiei termice în sistem centralizat (S.A.C.E.T.) sunt în responsabilitatea autorităților administrației publice locale. Serviciul se realizează prin intermediul infrastructurii tehnico-edilitare aparținând domeniului public, constând din echipamente, instalații, dotări specifice, care produc apă caldă de consum și pentru încălzire. Serviciile cuprind: centrale termice, centrale electrice de termoficare, rețele de bransamente, rețele de transport, puncte termice, sisteme de măsură și control. Este prevăzută modernizarea și rețehnologizarea sistemului de încălzire ce folosește apa geotermală în Municipiul Beiuș, prin implementarea proiectului „Creșterea producției de energie termică pe bază de apă geotermală în municipiul Beiuș”, prin care se dorește realizarea unei noi centrale termice din surse regenerabile și creșterea capacității de producție ale centralelor deja realizate.

2.10.4. Alimentarea cu energie electrică

În municipiul Beiuș, alimentarea cu energie electrică se realizează din Sistemul Energetic Național, rețeaua deservind consumatori cu o structură diferențiată a consumului: consum casnic, iluminat public, agenți economici și instituții publice.

Municipiul este traversat de linii electrice de înaltă tensiune 110 kV, respectiv de medie tensiune de 20 kV de tip aerian, montate pe stâlpi de beton. Rețeaua electrică de medie tensiune este realizată în schemă serie, cu posturi de transformare în sistem intrare-ieșire. Rezervarea se face prin rețeaua de medie tensiune, care este realizată în sistemul "buclat" cu funcționare radială.

Există mai multe posturi de transformare aeriene (PTA), posturi de transformare în cabină de zidărie (PTZ) sau metalică (PTM) de 20/0,4 kV. Rețeaua de joasă tensiune, prin care se distribuie energia electrică la consumatori, atât cei casnici, cât și societățile comerciale, este aeriană (LEA) în cea mai mare parte, și subterană în zona centrală și a blocurilor, fiind realizată în sistem clasic cu conductoare din aluminiu independente, sau cu conductoare torsadate pentru prelungirile de rețea sau pentru cele modernizate, și beneficiază de stâlpi de beton pe străzile principale, respectiv stâlpi de lemn pe cele secundare.

Întregul municipiu este electrificat, cu excepția unor areale izolate. Conform datelor de la recensământul din 2011, 96,5% din locuințele din municipiul Beiuș erau racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică, respectiv 4483 locuințe din totalul de 4647, celelalte gospodării reprezentând procentul rămas până la 100% fiind în general situate în areale izolate, sau fiind nelocuite sau abandonate/degradate. Procentul este asemănător, dar totuși puțin inferior mediei la nivel județean (96,8%) și celei de la nivel național (96,6%).

Iluminatul public este asigurat parțial, în mare măsură pe străzile principale și în mai mică măsură pe cele secundare. În viitor ar fi necesară și realizarea lucrărilor de modernizare și extindere a rețelei de iluminat public în Beiuș, respectiv introducerea lămpilor LED în rețeaua de iluminat public stradal.

2.10.5. Rețeaua de telecomunicații

Populația din municipiul Beiuș beneficiază în general de serviciile de telefonie fixă sau mobilă, internet și televiziune prin cablu și prin fibră optică. Aceste rețele de telecomunicații au acoperire aproape maximă în municipiu iar cifrele locuitorilor care sunt conectați sunt în continuă creștere.

Din punct de vedere al telefoniei mobile, principalii operatori de pe piața românească (Orange, Vodafone, Telekom, RCS-RDS/Digi) sunt prezenți în municipiu, iar acoperirea este foarte bună, existând semnal la telefonie mobilă aproape peste tot.

De asemenea, acoperirea cu rețele de internet și cablu TV sau fibră optică este foarte bună.

2.10.6. Surse de energie regenerabilă

Radiația solară pe teritoriul României atinge valori maxime în luna iunie (1,49 KWh/m²/zi) și valori minime în luna februarie (0,34 KWh/m²/zi). Așadar potențialul solar poate fi valorificat sub formă de căldură sau electricitate prin intermediul panourilor termice sau a panourile fotovoltaice. Conform potențialului solar al României, municipiul Beiuș dispune de peste 1100 KWh/mp/an, suficient pentru a lua în considerare potențialul solar în vederea utilizării energiei solare termale și solar fotovoltaice produsă din surse regenerabile.

Potențialul eolian se poate valorifica prin intermediul instalațiilor eoliene (turbine eoliene) după aceea fiind transformată în energie electrică sau mecanică. Energia eoliană este o sursă de energie regenerabilă, dar care este intermitentă, având variații atât pe perioada unei zile, dar și a anotimpului sau anului.

Biomasa reprezintă componenta biodegradabilă a produselor, deșeurilor și reziduurilor din agricultură, inclusiv substanțele vegetale și animale, silvicultură și industriile conexe, precum și partea biodegradabilă a deșeurilor industriale și urbane. Valorificarea energetică a biomasei se poate realiza atât prin arderea directă cu generare de energie termică,



arderea prin piroliză, cu generare de singaz ($\text{CO} + \text{H}_2$), cât și prin fermentarea, cu generare de biogaz (CH_4) sau bioetanol ($\text{CH}_3\text{-CH}_2\text{-OH}$) în cazul fermentării produșilor zaharafi; biogazul se poate arde direct, iar bioetanolul, în amestec cu benzină, poate fi utilizat în motoarele cu combustie internă.

2.11. PROBLEME DE MEDIU

2.11.1. Expunerea la riscuri naturale

Riscul seismic

Până în prezent, pe teritoriul municipiului Beiuș nu au avut loc cutremure cu impact asupra clădirilor și infrastructurii tehnico-edilitare.

Din punct de vedere al protecției seismice, Normativ P 100-1-2013, Municipiul Beiuș are valoarea de vârf a accelerației terenului pentru $\text{IMR} = 100$ ANI $a_g = 0,10$ g și perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ sec

Riscuri hidrologice

Din analiza documentației referitoare la evaluarea preliminară a riscului la inundații, municipiul Beiuș nu face parte dintre localitățile afectate de inundații istorice semnificative în conformitate cu metodologia I.N.H.G.A., dar zona aferentă albiei Crișului Negru se înscrie în arealele afectate de inundații istorice semnificative.

Riscuri la alunecări de teren

Alunecările de teren sunt periculoase, având efecte negative pentru populație, întrucât pot distruge, parțial sau total, locuințe și clădiri, pot afecta terenurile, pot distruge rețelele edilitare sau pot bloca unele căi de comunicații.

Pe teritoriul municipiului Beiuș nu au avut loc astfel de fenomene, dar nu este exclusă posibilitatea de producere a acestora, deoarece în partea de nord-est a teritoriului există zone predispuse alunecărilor de teren.

2.11.2. Expunerea la riscuri antropice

Riscuri antropice

Activitățile socio-economice (generatoare de riscuri antropice) sunt condiționate în mare măsură de potențialul cadrului natural, iar schema generală de studiere a problematicii riscurilor antropice se bazează pe triada deterministă: Om-Natură-Societate.

Din analiza complexă a riscurilor antropice care se pot manifesta pe teritoriul administrativ al comunei, în corelație cu condițiile naturale specifice, pot fi identificate unele probleme de mediu și disfuncționalități, specifice unui sistem rural de dimensiuni mici, cu o dinamică moderată din punct de vedere socio-economic.

Din punct de vedere al programelor de măsuri, tipurile de risc identificate necesită o abordare prin acțiuni concrete în vederea minimizării acestora sau chiar a eliminării cauzelor generatoare de risc. Pe plan local se poate acționa doar la nivelul reducerii efectelor imediate, măsuri care nu vor remedia în totalitate riscul, rămânând în continuare un risc rezidual, latent. O categorie aparte, încă insuficient studiată și cunoscută o constituie aceea a riscurilor generate de poluarea latentă și remanentă, precum și cea indusă de schimbările globale ale mediului (încălzirea climatului, degradarea stratului de ozon, etc.).

Principalele riscuri antropice manifestate pe teritoriul administrativ al municipiului Beiuș sunt:

- Riscul poluării apelor de suprafață datorat activităților menajere, agricole și industriale;
- Riscul poluării aerului atmosferic, a poluării sonore și a accidentelor datorate traficului rutier;
- Riscul poluării mediului datorat depozitării necontrolate a deșeurilor.

Soluționarea cauzelor acestor riscuri implică respectarea reglementărilor de mediu și acțiuni atât la nivel local (conducere de întreprinderi, consilii locale), regional (consilii județene, APM-uri, filiale CNAR, etc.), dar și la nivel național prin toate organismele abilitate.

Din punct de vedere al calității mediului, activitățile antropice ce se desfășoară pe teritoriul administrativ al comunei contribuie la poluarea aerului, apei și solului, efectele însumându-se pe arii relativ puțin extinse. Astfel mediul hidric, apele de suprafață și apele subterane freatice contribuie la transportul și diseminarea poluanților la mari distanțe, aceștia trecând dintr-un sector în altul, urmând sensul de curgere al fiecărui sub-bazin hidrografic.

Poluanții aerului alcătuiți din gaze toxice, pulberi sedimentabile și pulberi în suspensie sunt vehiculați la distanță datorită mișcării maselor de aer, caracteristice fiecărei zone, proces ce este dependent de condițiile de dispersie ce depind de factorii climatici legați de inversiunile termice, dominanța unor vânturi în curenții de aer, de geomorfologia zonei, etc.

Calitatea solului este și ea afectată de aceste procese de transport ale elementelor poluante de către aer și apă, aria de diseminare a acestora fiind dependentă de procesele de sedimentare-decantare-depunere a particulelor poluante sau de extinderea ariilor ploilor acide.

Starea și calitatea factorilor de mediu

În această etapă de diagnoză a stării și calității mediului au fost luate în considerare aspectele relevante și semnificative pentru elaborarea strategiilor de planificare și protecție a mediului. Planificarea acțiunilor de mediu vizează

și comunitatea locală și necesită implicarea autorităților, instituțiilor, organizațiilor locale și județene sau a grupurilor de experți însărcinați cu realizarea și implementarea de planuri și programe specifice în localitate.

Principalele probleme de mediu identificate la nivelul comunei sunt următoarele:

- Poluarea aerului datorată traficului rutier și utilizării combustibililor fosili la încălzirea locuințelor;
- Poluarea solului și a apelor subterane datorită activităților agricole;
- Degradarea terenurilor și accentuarea fenomenelor de eroziune a solului;
- Probleme asociate traficului rutier pe principalele artere de transport (ex. poluare fizico-chimică, accidente, zgomot, vibrații);
- Afectarea habitatelor naturale, florei și faunei sălbatice prin activități antropice și fenomene naturale;
- Poluarea mediului datorită gestiunii necorespunzătoare a deșeurilor;
- Insuficiența acțiunilor de voluntariat în domeniul protecției și conservării mediului, a informării și a responsabilității individuale și de grup în cadrul comunității locale;
- Educația insuficientă privind protecția mediului.

Poluarea aerului

Ca urmare a manifestării continue a indicatorilor traficului rutier se poate observa o tendință de creștere a emisiilor de substanțe poluante specifice în aerul înconjurător. Printre cauzele acestui fenomen se numără atât nevoia de mobilitate a populației cât și disfuncții legate de starea necorespunzătoare a infrastructurii rutiere (spații virane neacoperite cu vegetație adiacente drumurilor publice care contribuie la resuspensia particulelor, îmbrăcăminte deteriorată).

Se manifestă fenomene de poluare a aerului pe principalele axe rutiere, care traversează comuna.

O altă sursă de poluare a aerului este reprezentată de arderea combustibililor în gospodăriile populației sau la agenții economici. Încălzirea se realizează atât prin centrale termice cu combustibil gazos cât și solid (lemn), cât mai ales prin sobe, tot cu lemn.

Poluarea apelor

Risc chimic: chiar dacă nu există operatori economici care să folosească în procesul tehnologic substanțe cu risc chimic, fenomenul poate să se producă pe căile de comunicație DN 76 Oradea Deva, respectiv calea ferată Oradea-Vascea la transportul substanțelor periculoase precum și din stația de epurare cu evacuare în Crișul Negru.

Analiza riscurilor biologice indică zonele cu risc de epidemii în cartierele cu concentrație mare de persoane precum: blocurile din centru, nord, sud, est și spitalul municipal teritorial, precum și în cadrul fermelor agricole din municipiu.

Poluarea solului

Restrângerea utilizării îngrășămintelor chimice și a pesticidelor a redus în cea mai mare parte efectele acestor substanțe asupra solului, apelor subterane și vegetației, dar pe unele areale există încă fenomene de poluare remanentă.

Arealele critice sub aspectul degradării solurilor și terenurilor sunt cauzate de poluarea fizico-chimică, ravenație și torențialitate, defrișările și incendiile de vegetație, amplasamentele de depozite de deșeuri menajere și industriale, supra-pășunatul, tehnicile agrotehnice inadecvate, seceta și perturbările climatice, eroziunea de maluri, inundațiile, înmlăștinirea sau supra-umectarea terenurilor, utilizarea fertilizanților și practicile agricole tradiționale.

În ceea ce privește factorii antropici care participă la poluarea solului, o sursă importantă de poluare provine mai ales din stocarea temporară a dejecțiilor animale în gospodăriile populației, pe platforme neamenajate corespunzător.

Gestiunea deșeurilor

Pe teritoriul orașului sunt generate următoarele tipuri de deșeuri: deșeuri menajere, deșeuri agricole (organice-zootehnice), deșeuri industriale și deșeuri forestiere, provenite în special din activitatea de prelucrare a lemnului.

Salubritatea municipiului Beiuș este un serviciu comunitar controlat de autoritatea administrației publice locale. Acesta funcționează și este organizat conform Regulamentului serviciului de salubritate al municipiului Beiuș- aprobat prin HCL nr.143/28.08.2019 prin care se detaliază activitățile specifice și modul de desfășurare a acestora pentru deservirea agenților economici, instituțiilor și populației municipiului Beiuș în calitate de utilizatori și pe de altă parte a obligațiilor și drepturilor furnizorilor de servicii în calitate de operatori.

În municipiul Beiuș serviciul de salubritate pentru activitatea de colectare separată și transport separat al deșeurilor municipale și al deșeurilor similare provenind din activități comerciale din industrie și instituții, inclusiv fracții colectate separat, este prestat prin operatorul EDILUL SA.



MONUMENTE ISTORICE

Municipiul Beiuș face parte din unitățile administrativ - teritoriale cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturală de interes național și local.

În Beiuș există monumente de arhitectură cu valoare de patrimoniu național și local :

Lista monumentelor istorice (LMI)

Nr.	COD LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESĂ	DATARE
1.	BH-II-m-B-01108 (RAN: 26813.04)	Biserica Reformată	Municipiul Beiuș	Str. 22 Decembrie 35	1780 - 1782
2.	BH-II-m-B-01109	Casina Română	Municipiul Beiuș	Calea Bihorului 7	1871, 1909
3.	BH-II-m-B-01110	Fosta Școală civilă Medic Greco-Catolică de fete și Internatul Pavelian de fete	Municipiul Beiuș	Calea Bihorului 14	1896, 1923, 1930
4.	BH-II-m-B-01111	Fosta Școală Greco-Catolică de fete	Municipiul Beiuș	Calea Bihorului 16	1938 - 1939
5.	BH-II-m-B-20984	Biserica ortodoxă „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril”	Municipiul Beiuș	Str. Română 37	1784 - 1790
6.	BH-II-a-A-01112	Ansamblul urban „Piața Samuil Vulcan”	Municipiul Beiuș	Ansamblul urban „Piața Samuil Vulcan” 1- 26	Sec. XVIII - XX
7.	BH-II-m-B-01113	Casa Ioan Ciordaș, azi Muzeul Municipal Beiuș	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 1 46.66694°N 22.34775°E	Sec. XIX
8.	BH-II-m-B-01114	Colegiul Național „Samuil Vulcan”	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 18	1828, 1895
9.	BH-II-m-B-01115	Casa Forgach, azi sediul administrativ al parohiei romano-catolice	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 24	1753
10.	BH-II-m-A-01116	Biserica romano-catolică „Sf. Treime”	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 25	1752
11.	BH-II-m-B-20983	Biserica „Sf. Mare Muncenic Dimitrie Izvorător de Mir”	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 26	1800

12.	BH-IV-m-B-01258	Monumentul ostașului român	Municipiul Beiuș	Cimitirul Eroilor	1964
13.	BH-IV-m-B-01259	Mormântul lui Nicolae Bolcaș și Ioan Ciordaș	Municipiul Beiuș	Cimitirul orthodox, nr. topo 55	Sec. XX
14	BH-IV-m-B-01261	Monument în memoria soldaților Diviziei 3 vânători de munte	Municipiul Beiuș	Aleea Moșilor	1833
15.	BH-IV-m-B-01262	Tipografia și Librăria „Doina”	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 19	1911

Tabel 8 - Lista Monumentelor Istorice din Municipiul Beiuș

Biserica reformată -lista LMI- BH-II-m-B-01108 (RAN: 26813.04)

Figură 23 - Biserica Reformată

Sursa: <https://www.google.ro/maps/@46.664665,22.34589>

Biserica a fost ridicată între anii 1780-1782, în anul 1898 i s-a adăugat porticul și nava a fost boltită, cu adăugarea de coloane angajate.

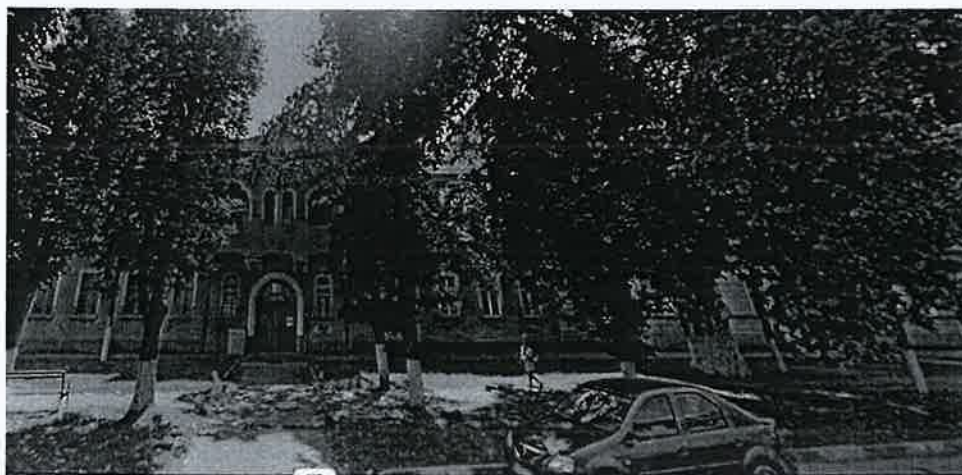
Casina Română - lista LMI - BH-II-m-B-01109 Construită la 1871 - Societate cultural-politică a românilor ardeleni, ale cărei activități militau pentru unitate națională - stil eclectic cu elemente caracteristice stilului renascentist. Casina Română a fost înființată în anul 1871, din inițiativa lui Partenie Cosma pentru răspândirea culturii în această zonă. Casina Română a fost începutul societăților și asociațiilor culturale ce s-au format în orașul Beiuș. O importantă acțiune organizată de membrii casinei române, a fost colectarea de fonduri și bunuri pentru frații de peste Carpați, ce au luptat în războiul pentru independență. Lista membrilor Casinei Române cuprindea nume din întreaga zonă a depresiunii Beiușului, deoarece orașul a fost un important centru pentru satisfacerea necesităților educațional-culturale a locuitorilor din această zonă a Crișanei. Regimentul 2 Dorobanți cu garnizoana actuală în orașul Beiuș a participat la războiul de Independență și că o parte din subofițeri și ofițeri au fost decorați prin Înaltul Decret din anul 1878.



Figură 24 - Casina Română

Sursă: <https://www.google.ro/maps/@46.6673111,22.3533351><https://provinciacrisana.wordpress.com/2016/09/26/casina-romana-beius-judetul-bihor-provincia-crisana/#jp-carousel-9406>**1. Fosta Școală civilă Medie Greco-Catolică de fete și Internatul Pavelian de fete LMI- BH-II-m-B-01110**

Str. Samuil Vulcan nr. 14



Figură 25 - Fosta Școală civilă medie greco-catolică de fete și Internatul Pavelian

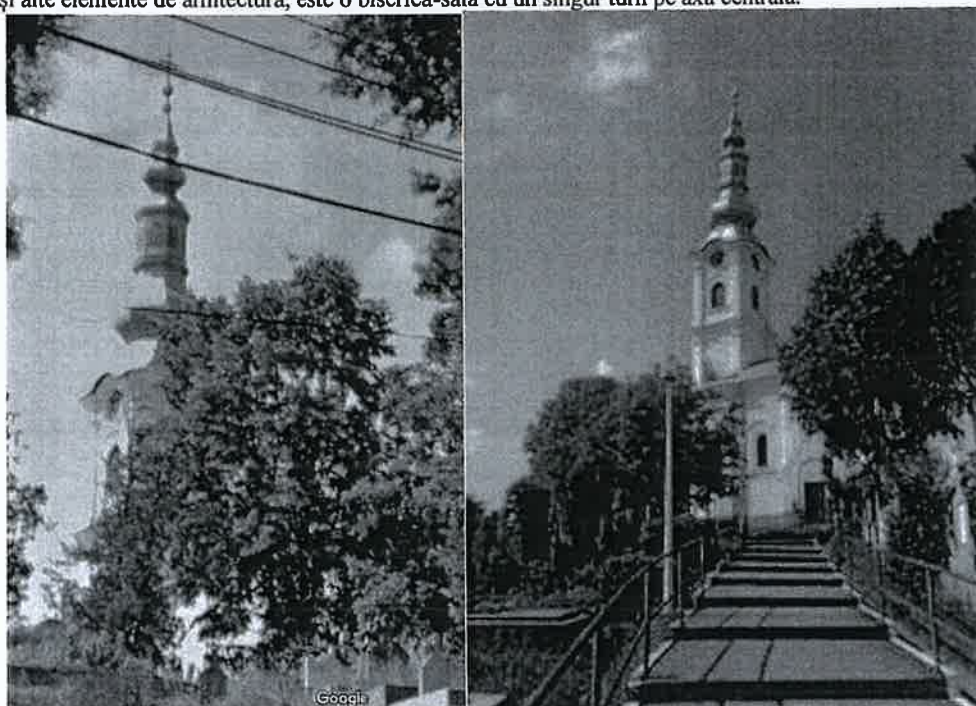
Clădirea, ctitorită de episcopul Gr.cat. Mihail Pavel, a luat ființă în anul 1896, ca și Școala civilă de fete, cu două clase și 32 de eleve. Urmașul său, Valeriu Traian Frențiu, a adăugat edificiului încă un etaj, în 1930, iar în anul 1938 construiește încă un corp de clădire, cel cu parter și un etaj, în continuarea primului. Ctitoria celor doi vlădici vrednici de pomenire a completat imaginea de urbe a școlilor pe care Beiușul o avea încă de atunci. Cele două imobile de pe Calea Bihorului, cu dependințele și terenurile aferente, au găzduit în anii postbelici o casă de copii, a cărei denumire s-a schimbat, în perioada post-decembristă, în Centru de Plasament. Ulterior, s-a extins în mare masura, atât ca și construcție, cât și ca efective. După 1948 a fost desființată, iar din 1951 a funcționat ca și casă de copii prin aducerea a 100 de orfani de la Casa de Copii din Oradea. Acest statut ingrat a fost modificat prin reorganizarea sistemului de protecție a copilului și lichidarea caselor de copii, mutarea și integrarea orfanilor în familii adoptive. De la sfârșitul anilor 1990, clădirea a fost retrocedată proprietarilor și funcționează atât sedii de firme și asociații, cât și mare parte ca local al Colegiului Universitar Tehnic Beiuș, filială a Universității din Oradea.

2. Fosta Școală Greco-Catolică de fete - LMI- BH-II-m-B-01111

Str. Samuil Vulcan nr. 16

*Figură 26 - Fosta Școală civilă medie greco-catolică de fete și Internatul Pavelian***5. Biserica ortodoxă „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril” LMI - BH-II-m-B-20984^[11]**

A fost ridicată în anul 1784, pe locul unei bisericuțe de lemn. Clădirea, încadrată ca și barocă, prin profilul turnului și alte elemente de arhitectură, este o biserică-sală cu un singur turn pe axa centrală.



Figură 27 - Biserica ortodoxă „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril”
Sursă: <https://www.google.ro/maps/@46.6720693,22.3509639>

6. Ansamblul urban „Piața Samuil Vulcan”- LMI - BH-II-a-A-01112

sec. XVIII - XX

*Figură 28 - Ansamblul Urban „Piața Samuil Vulcan”**Sursă: <https://www.google.ro/maps/@46.6676146,22.3489513>***7. Casa Ioan Ciordaș, azi Muzeul municipal Beiuș – LMI - BH-II-m-B-01113***Figură 29 - Casa Ioan Ciordaș, azi Muzeul Municipal Beiuș**Sursă: <https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fmatricea.ro%2Fmartiriul-avocatur-nicolae-bolcas-si-ioan-ciordas>**Figură 30 - Casa Ioan Ciordaș, azi Muzeul Municipal Beiuș**Sursă: <https://www.google.ro/maps/@46.6667976,22.3480972>*



Clădirea este construită în stil eclectic cu dominanță barocă - inițial, clădirea avea caracter rezidențial. Aici au locuit memorandistul Vasile Ignat și martirul local Ioan Ciordas. În anul 1985, clădirea devine muzeu.

Muzeul a fost înființat în anul 1959, în clădirea monument istoric, fosta casă a memorandistului Vasile Ignat și a martirului Dr. Ioan Ciordas, construit la sf. sec. 19 în stil Baroc eclectic cu elemente dominante baroce. Acest muzeu este unul dintre muzeele zonale reprezentative ale circuitului muzeal românesc, fiind un autentic depozitar de informații semnificative despre acest spațiu de mare tradiție, frumoasă istorie și deosebite frumuseți turistice. Muzeul are două expoziții de bază, una de istorie și una de etnografie, începând din 1985 dar și un spațiu extins afectat numeroaselor expoziții temporare de artă, științe ale naturii, etc. Numărul articolelor expuse este de peste 3000. În expoziția de istorică pot fi văzute documente importante, piese reprezentative pentru trecutul acestei zone, piese numismatice, care vorbesc toate despre locuirea umană de aici începând cu paleoliticul, continuând cu perioada ocupației romane, cu evul mediu, care personalizează accentuat urbea Beiușului dându-i rang de oraș încă din secolul 15.

Se insistă cu deosebire în expoziția de istorie asupra luptei romanilor din zona pentru obținerea unor drepturi sociale și naționale în perioada ocupației austro-ungare și pentru unirea cu țara.

Expoziția de bază rezervată etnografiei prin piesele ei de mare valoare ilustrează ocupațiile tradiționale ale locuitorilor zonei, ocupație care le-a asigurat aici o existență și o continuitate milenară. Sunt expuse piese reprezentative legate de agricultura zonei, creșterea animalelor dar cu deosebire despre meșteșugurile practicate aici, asta deoarece zona Beiușului este poate unică la nivel central european prin diversitatea practicării unor meșteșuguri în centrele rurale specializate.

Începând din evul mediu sate întregi, în perioada dintre marile cicluri agrare s-au specializat în: lemnărit și construirea de case (Budureasa, Burda, Cresuia, Tărcăița, etc), fierărit (Vascău, Vărzari, Briheni,), olărit (Saliște, Leheceni, Cristior, Lelești, etc.) varălit (prelucrarea varului) (Meziad, Izbuca Budureasa, etc) pielărie și cojocărit (Delani, Vascău) sumnărit (în special Sârbești) industria casnică textilă în toate satele zonei, culesul de plante medicinale, (Poeni) s.a. Sunt expuse de asemenea piese reprezentative ale portului popular din zonă de o frumusețe deosebită în diversitatea și unitatea lor. Este reconstituit de asemenea un interior țărănesc în expozițiile temporare ale muzeului unde sunt prezenți creatori populari dar și artiști plastici consacrați ai orașului, ai județului, sau ai țării. De la muzeu pot fi obținute informații despre potențialul turistic al zonei, despre valorizarea lui, mai ales în perspectiva dezvoltării agroturismului.

1. Colegiul Național „Samuil Vulcan” – LMI - BH-II-m-B-01114



Figură 31 - Colegiul Național „Samuil Vulcan”
Sursă: <https://www.google.ro/maps/@46.6678699,22.3500046>

Cea mai veche instituție de învățământ din Beiuș - stil neoclasic a fost edificat în mai multe etape: 1826-1827, 1834-1835 – extinderi, 1887-1888- extinderi, 1887-1888, 1891- 1892 - internat.

Episcopul greco-catolic Samuil Vulcan întemeia, la 6 octombrie 1828, o puternică cetate de cultură românească, care, de-a lungul anilor, a dovedit rosturile sale istorice.

Scopul înființării acestui gimnaziu este exprimat atât în actul de formare, dat la Oradea Mare, cât și în inscripția de pe frontispiciul liceului: „Educationi Juventutis Huius Provinciae” – pentru educarea tineretului acestei provincii.

În actul de fondare, gimnaziul de la Beiuș era gimnaziu de patru clase, iar la 6 februarie 1835 este completat la șase clase (gymnasium maius). În anii școlari 1851/52 – clasa a VII-a, 1852/53 – clasa a VIII-a, iar în vara lui 1853 este organizat primul examen de Bacalaureat la gimnaziul din Beiuș. În perioada 1828 – 1851, limba de predare era limba latină. În 1851 s-a introdus limba română ca limbă de predare, iar în 1854, regimul habsburgic a impus ca majoritatea obiectelor de învățământ să fie predate în limba germană, aceasta devenind în 1860 obligatorie pentru toate obiectele. În 1875, regimul dualist austro-ungar a impus obligatoriu limba maghiară pentru obiectele istorie și geografie.

La 23 noiembrie 1918, episcopul Demetrie Radu a decretat reintroducerea definitivă a limbii române ca limbă de predare.

Liceul de la Beiuș este prima unitate școlară din învățământul preuniversitar care a dat țării, dintr-o singură clasă, trei academicieni: Marius Sala, Mircea Flonta și Dragoș Lazăr. Școala noastră a fost prima unitate de învățământ din județul Bihor care a primit titlul de Colegiu Național (1 martie 1998).

2. Casa Forgach, azi sediul administrativ al parohiei romano-catolice - LMI- BH-II-m-B-01115



Figură 32 - Casa Forgach, azi sediul administrativ al parohiei romano-catolice
Sursă: <https://www.google.ro/maps/@46.666632,22.3480424>

3. Biserica romano-catolică „Sf. Treime” - LMI- BH-II-m-A-01116 (RAN: 26813.05)



Figură 33 - Biserica Romano-Catolică „Sf. Treime”
Sursă: <https://www.google.ro/maps/@46.6677581,22.3477886>

Biserica Sf. Treime - Biserica Romano-Catolică Beiuș

Beiuș era parohia cea mai renumită din Bihor în Evul Mediu. Prima atestare este din 1291 în legătură cu o donație către episcopul de Oradea. Prima biserică avea hramul Sf. Agata.

Biserica actuală a fost construită de episcopul conte Forgách Pál în 1752-ben, probabil după planurile arhitectului italian Gianbattista Ricca. Are trei altare, altarul principal realizat de pictorul Vogel Gergely din Buda în 1772. În stânga și dreapta se află statuile din lemn în mărime naturală a Sfinților Apostoli Petru și Pavel, realizate de Hebenstreit József. Altarul este realizat din lemn în stil rococo. În dreapta se află altarul închinat Sf. Maria, un tablou pictat cu ulei pe lemn cu dimensiunile 94 x 65 cm. După inscripția de pe spate este o donație a împărătesei Maria Terezia către episcopul Forgách Pál. Probabil este opera pictorului Angelo Bronzino. Și altarul din stânga închinat Sf. Ioan din Nepomuc este tot din lemn. Este opera artistului originar din Viena, stabilit la Eger, Kracker Lukács János și are dimensiunile 2,45 x 1,52 m. Biserica a fost renovată 1993 atât în interior cât și în exterior.

11. Biserica „Sf. Mare Mucenic Dimitrie Izvorător de Mir” - LMI- BH-II-m-B-20983^[12]

A fost ridicată între 1786-1790, având statutul de a doua biserică –catedrală a Episcopiei Greco-Catolice de Oradea, prin faptul că, în spatele bisericii se află reședința episcopală de vară și sediul Domeniului Beiuș al episcopiei. În anul 1948 autoritățile, prin interzicerea cultului greco-catolic, au trecut-o în uzul cultului ortodox. În prezent, biserica este revendicată de proprietarul de drept.



Figură 34 - Biserica „Sf. Mare Mucenic Dimitrie Izvorător de Mir”

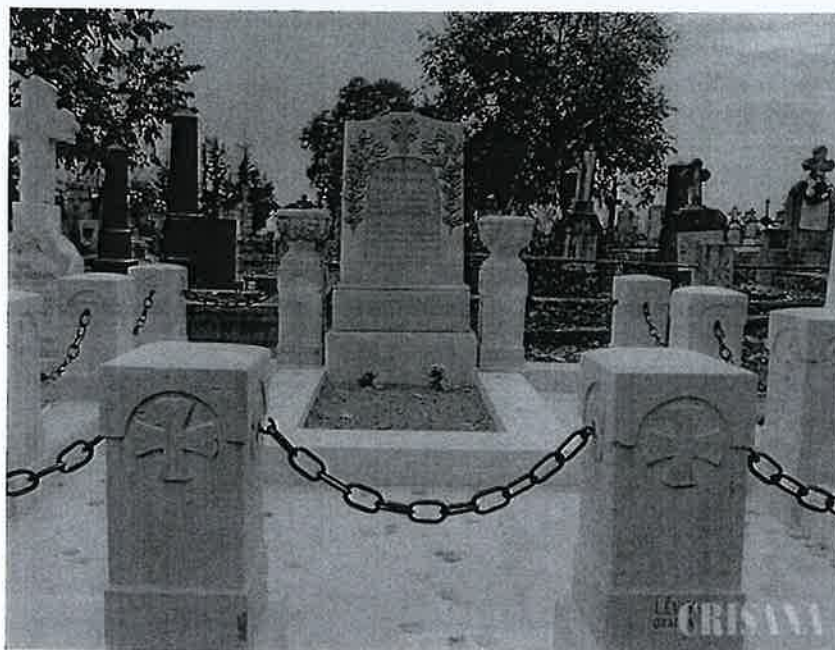
Sursă: <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/4/45/Biserica-cu-Luna3.jpg/150px-Biserica-cu-Luna3.jpg>

12. Monumentul ostașului român - LMI- BH-IV-m-B-01258

În cimitirul eroilor Beiuș.



Figură 35 - Monumentul ostașului român

**13. Mormântul lui Nicolae Bolcaș și Ioan Ciordaș - LMI- BH-IV-m-B-01259**

Figură 36 - Mormântul lui Nicolae Bolcaș și Ioan Ciordaș

Sursă: crisana.ro/stiri/comunitate-13/beius-mormantul-martirilor-bihorului-a-fost-restaurat-165707.html

Se află în cimitirul ortodox din Beiuș.

14. Monument în memoria soldaților Diviziei 3 vânători de munte - LMI- BH-IV-m-B-01261

Figură 37 - Monumentul în memoria soldaților Diviziei 3 Vânători de Munte



Figură 38 - Monumentul în memoria soldaților Diviziei 3 Vânători de Munte

Sursă: <https://www.google.ro/maps/@46.666373,22.350236>

Emblemă a municipiului Beiuș, a fost realizat de Rodica Stanca Pamfil în luna noiembrie a anului 1985.

Ansamblul arhitectural este dispus pe Aleea Moșilor, pe malul râului Nimăiești.

<https://sucusiminfo.blogspot.com/p/monumente.html>

15. Tipografia și Librăria „Doina” - LMI- BH-IV-m-B-01262



Figură 39 - Tipografia și Librăria „Doina”



Figură 40 - Tipografia și Librăria „Doina”

Sursă: <https://www.google.ro/maps/@46.6677576,22.3496076>

2.11.3. Arii naturale protejate

Nefiind într-o zonă cu potențial deosebit natural, Beiușul nu dispune de rezervații naturale sau zone protejate, ci având doar în parcurile și zonele verzi aproximativ 2 ha parcuri și zone verzi de arbori seculari ocrotiți, cum ar fi: platanii seculari situați pe Calea Bihorului, stejari seculari situați în Parcul Eminescu, nucul secular din str. 22 Decembrie.

2.11.4. Impactul schimbărilor climatice

Ca urmare a studiilor de specialitate realizate la nivel național a fost scoasă în evidență tendința generală de creștere a temperaturii medii anuale și a creșterii frecvenței proceselor climatice de risc.

Temperatura aerului

Clima din această zonă este temperat continentală dar și cu influențe vestice și înregistrează diferențieri condiționate atât de altitudine, cât și de fragmentarea și orientarea reliefului.

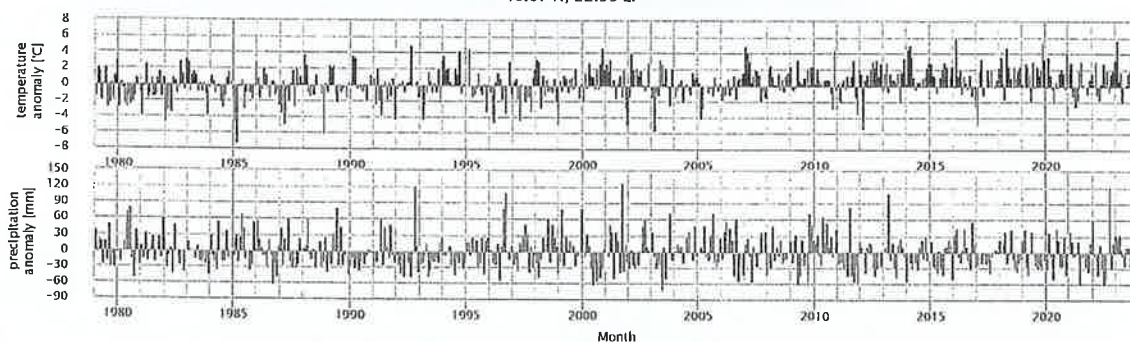
În timpul anului, mediile temperaturii aerului înregistrează valori de peste +6 grade Celsius. Temperatura medie a lunilor de vară este de peste 20 grade Celsius, iar în lunile de iarnă este de -1,7 grade Celsius.

Precipitațiile variază de la un anotimp la altul, media anuală a acestora fiind de peste 400 mm. Vânturile dominante sunt din sectorul vestic.

Datorită modificărilor climatice din ultimii ani, trecerea de la o temperatură la alta se face brusc, atât sezonier, cât și de la o zi la alta. Efectele schimbărilor climatice sunt evidențiate în figura următoare:

Monthly anomalies for temperature and precipitation 1979–2024.

46.67°N, 22.35°E.



Figură 41 - Anomalii lunare de temperatură și precipitații în municipiul Beiuș

(Sursa: <https://www.meteoblue.com>)

Pentru a contura o situație și mai clară a temperaturilor regăsite pe arealul municipiului Beiuș s-a realizat o analiză pe o perioadă de 10 ani (2010 – 2022), ce se regăsește în tabelul de mai jos.

În decursul anului se observă faptul că temperatura medie este caracterizată de oscilații sezoniere, evidențiind-se sezonul rece față de cel cald. Astfel, în luna Ianuarie, temperatura medie a ultimilor 10 ani este de -0,4, ceea ce marchează ierni cu temperaturi scăzute care ating pragul de îngheț. În următoarele luni, spre sfârșitul iernii și primăvara, temperatura medie a aerului crește ușor, fiind de +2,8°C în Februarie, 6,7°C în Martie, 12°C în Aprilie și 15,4°C în Mai.

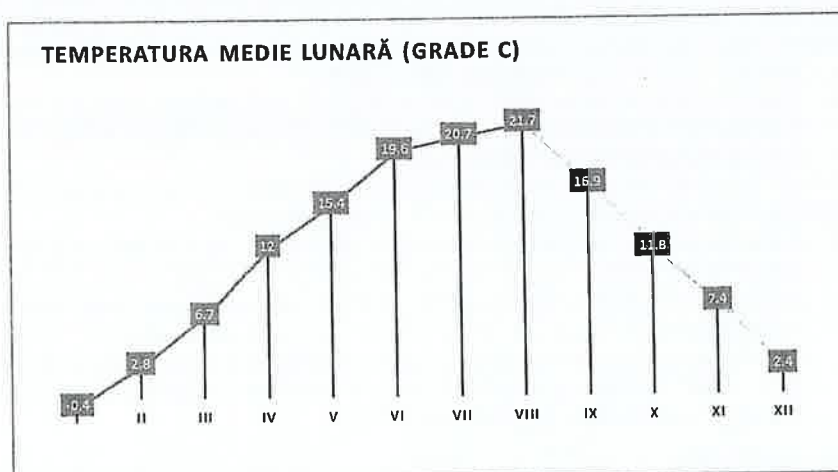
Datorită modificărilor climatice din ultimii ani, trecerea de la o temperatură la alta se face brusc, atât sezonier, cât și de la o zi la alta. Vara, temperaturile medii ale aerului depășesc 19°C, în luna Iunie fiind de 19,6°C, în luna Iulie de 20,7°C, iar în luna August de 21,7°C. Valorile medii crescute din timpul verii se datorează în special gradului mare de radiație solară, dar și a altitudinilor relativ scăzute, deluroase. Toamna păstrează temperaturi medii destul de ridicate, cu precădere în luna Septembrie când aceasta este de 16,9°C, scăzând treptat în lunile Octombrie și Noiembrie cu circa 11,8 și 7,4°C față de prima lună a acestui anotimp. Începutul iernii este marcat de valori negative ale temperaturii minime, în luna Decembrie, maxima înregistrată la nivelul acestei luni fiind de +17,2°C (31.12.2014). La sfârșitul iernii, mai exact luna în Februarie, temperaturile medii pentru perioada analizată au fost de +2,8°C.

Tabel 9 - Variația temperaturii medii lunare în perioada 2010-2020 în UAT Beiuș

(Sursa: https://rp5.ru/Vremea_%C3%AEn_Rom%C3%A2nia)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Temperatura medie anuală	-0.4	2.8	6.7	12	15.4	19.6	20.7	21.7	16.9	11.8	7.4	2.4
Minima absolută	-18.9	-16.7	-10.4	-5	-1.3	4.5	6.8	6.9	-0.8	-4.5	-8.6	-13.9
Data	08.01.2017	08.02.2012	01.03.2018	01.04.2020	06.05.2011	02.06.2020	12.07.2019	29.08.2016	26.09.2018	15.10.2011	23.11.2011	31.12.2014
Maxima absolută	15.4	19.3	25	30.3	29.3	33.4	35.5	37.8	35.8	31	26.1	17.2
Data	09.01.2010	12.02.2014	22.03.2017	28.04.2012	01.05.2012	13.06.2019	23.07.2015	05.08.2017	18.09.2015	01.10.2012	03.11.2018	19.12.2009

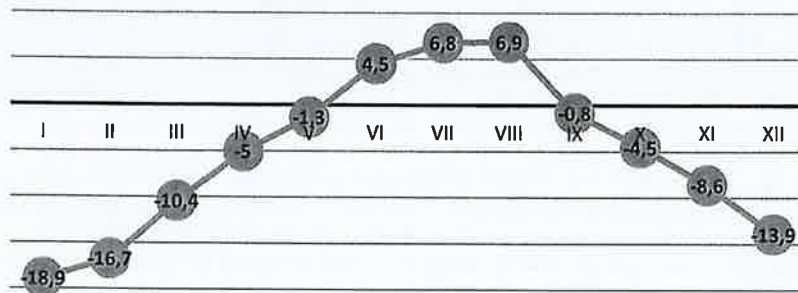
În figurile de mai jos sunt prezentate pentru teritoriul municipiului Beiuș temperaturile medii, minime și maxime lunare a aerului.



Figură 42 - Graficul temperaturii medii lunare a aerului pentru municipiul Beiuș
 (Sursa: https://rp5.ru/Vremea_%C3%AEn_Rom%C3%A2nia)

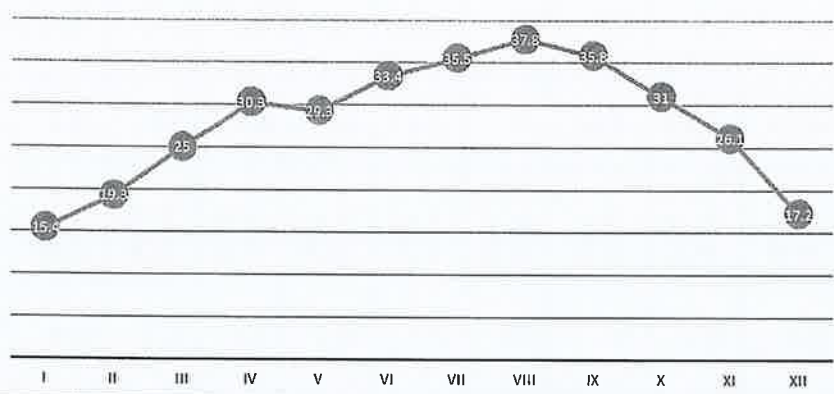


Minima absolută (grade C)



Figură 43 - Graficul temperaturii minime lunare a aerului pentru municipiul Beiuș
(Sursa: https://rp5.ru/Vremea_%C3%AEn_Rom%C3%A2nia)

Maxima absolută (grade C)



Figură 44 - Graficul temperaturii maxime lunare a aerului pentru municipiul Beiuș
(Sursa: https://rp5.ru/Vremea_%C3%AEn_Rom%C3%A2nia)

Schimbările în regimul climatic din România se încadrează în contextul global, ținând seama de condițiile regionale: creșterea temperaturii va fi mai pronunțată în timpul verii, în timp ce în nord-vestul Europei creșterea cea mai pronunțată se așteaptă în timpul iernii.

După estimările prezentate în Raportul cu numărul 5 al IPCC, în România se așteaptă o creștere a temperaturii medii anuale față de perioada 1980-1990 similare întregii Europe, cu mici diferențe între rezultatele modelelor în ceea ce privește primele decenii ale secolului XXI și cu diferențe mai mari în ceea ce privește sfârșitul secolului, astfel:

- între 0,5°C și 1,5°C pentru perioada 2020 – 2029;
- între 2,0°C și 5,0°C pentru 2090 – 2099, în funcție de scenariu (între 2,0°C și 2,5°C în cazul scenariului care prevede cea mai scăzută creștere a temperaturii medii globale și între 4,0°C și 5,0°C în cazul scenariului cu cea mai pronunțată creștere a temperaturii).

În cazul temperaturilor extreme (media maximelor și minimelor) pentru perioada 2070 – 2099 (față de 1961 – 1990) s-au obținut rezultate cu certitudine mai mare în următoarele cazuri:

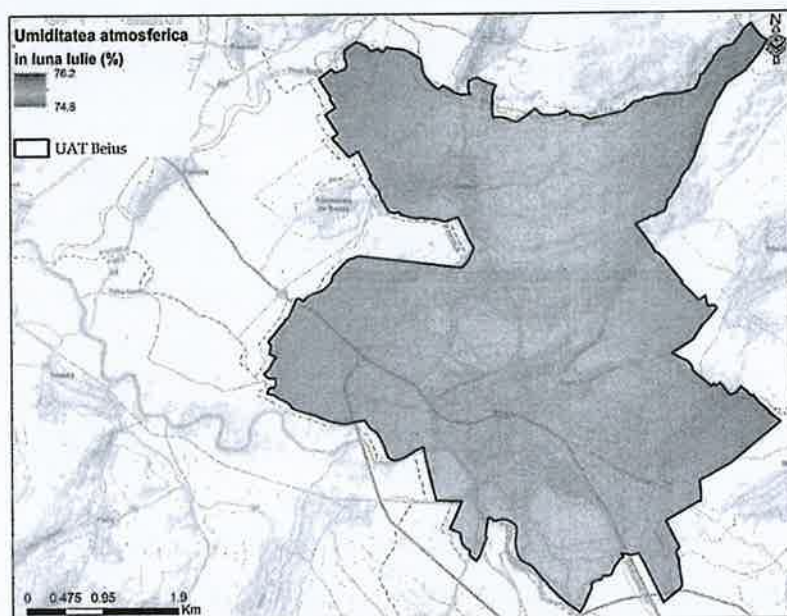
- media temperaturii minime de iarnă: creșteri mai mari în regiunea intra-carpatică (4,0°C – 6,0°C) și mai scăzute în rest (3,0°C – 4,0°C); acest semnal climatic a fost deja identificat în datele de observație pentru perioada 1961 – 2000: o încălzire de 0,8 – 0,9°C în nord-estul și nord-vestul țării;
- media temperaturii maxime de vară: o creștere mai mare în sudul țării (5,0°C – 6,0°C) față de 4,0°C – 5,0°C în nordul țării; acest semnal climatic a fost deja identificat în datele de observație: în luna iulie, pe perioada 1961 – 2000, în centrul și sudul Moldovei, s-a identificat o încălzire cuprinsă între 1,6°C și 1,9°C și mult mai scăzută în restul țării (între 0,4°C și 1,5°C).

Umezeala aerului

Datorită influențelor climatice vestice, la nivelul municipiului Beiuș gradul de umiditate al aerului este relativ mare.

- Iarna 75-85%;
- Primăvara 60-70%;

- Vara peste 70%;
- Toamna peste 75%.



Figură 45 - Umiditatea relativă în anul 2022 în UAT Beiuș
(Sursa: <https://www.meteoblue.com>)

Pentru a aprofunda analiza în ceea ce privește umezeala aerului, s-a urmărit variația umidității atmosferice relative în perioada 2010-2020. Modelul umidității atmosferice relative de la nivelul municipiului Beiuș este realizat ținând cont de valorile interpolate ale stațiilor meteorologice învecinate. Valorile ridicate au fost înregistrate în lunile de iarnă (75% în Decembrie, 85% în luna Ianuarie), dar și de 81% în Noiembrie. Lunile de vară sunt caracterizate prin valori mai scăzute ale umidității relative (77% în luna Iunie, 73 în Iulie și 71% în luna August), coboară până la 64% (minimă înregistrată în luna Aprilie), de altfel lunile de primăvară sunt de asemenea caracterizate prin valori situate în jurul valorii de 60-70%.

Tabel 10 - Variația umidității atmosferice relative în perioada 2013-2022 în UAT Beiuș
(Sursa: <https://rp5.ru/Vremea> %C3%AEn Rom%C3%A2nia)

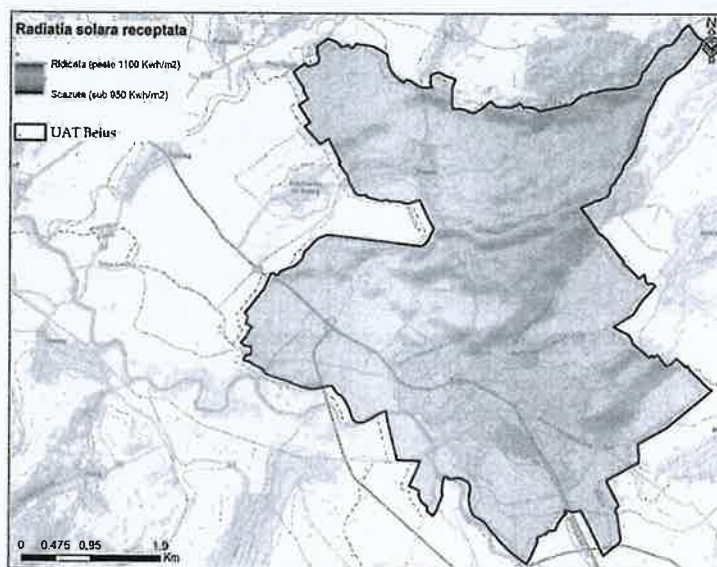
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Umiditatea atmosferică relativă	85	79	69	64	75	77	73	71	73	78	81	75

Nebulozitatea și durata strălucirii soarelui

Nebulozitatea are valori ridicate de 40% în lunile de iarnă (Decembrie, Ianuarie, Februarie) și valori scăzute la nivelul lunilor, Iunie, Iulie, August și Septembrie, deci la nivelul lunilor de vară și început de toamnă (când nebulozitatea a avut valori de sub 10%).

Tabel 11 - Variația nebulozității în perioada 2010-2020 în UAT Beiuș
(Sursa: <https://rp5.ru/Vremea> %C3%AEn Rom%C3%A2nia)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Nebulozitate (%)	40	40	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	10	20-30	20-30	20-30	40



Figură 46 - Radiația solară recepțată în UAT Beiuș

În ceea ce privește cantitatea de radiație solară primită la nivelul unității administrativ teritoriale se pot observa sectoare situate în zona versanților însoriți ce primesc o cantitate a radiației solare mai mari de 1100 KWh/mp, aceste valori fiind regăsite izolat la nivelul nord – estul teritoriului.

Condițiile de climă și fertilitatea solului favorizează utilizarea terenului în scopuri agricole și forestiere, această încălzire cu variații reduse a suprafeței municipiului Beiuș ajutând la procesul de fotosinteză a plantelor, ce se poate realiza chiar și în lipsa resursei de apă, pentru o anumită perioadă de timp.

Precipitații atmosferice

Cantitatea de precipitații ce cade anual în această zonă este de aproape 441,25 mm, în timpul iernii și primăverii observându-se cele mai scăzute cantități, mai exact în luna ianuarie (326 mm) și cele mai mari în luna Iunie (762 mm).

Iarna, cantitatea medie de precipitații este de 435 mm în luna Decembrie, urmând în luna Ianuarie să scadă la 326 mm, iar în luna Februarie crește ușor până la 330 mm. În luna Martie cantitatea medie de precipitații ajunge la 349 mm, crescând apoi la 356 mm în luna Aprilie. Cea mai mare valoare a cantității medii de precipitații este întâlnită în luna Iunie, cu o valoare de circa 762 mm. Valori relativ mari ale cantităților medii de precipitații sunt observate și în lunile Mai (658 mm), Iulie (762 mm). În luna Septembrie cantitatea medie de precipitații scade la 344 mm.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Precipitațiile anuale	326	330	349	356	658	762	510	313	344	515	397	435
Maxima absolută	15,0	19	17	33	44	26	29	39	36	24	31	18
Data	12.01.2016	04.02.2020	10.03.2013	29.04.2015	07.05.2017	12.06.2016	16.07.2016	13.08.2017	26.09.2015	22.10.2016	06.11.2012	24.12.2019

Tabel 12 - Variația precipitațiilor medii lunare în perioada 2013-2022 în UAT Beiuș
(Sursa: Sursa: https://rp5.ru/Vremea_%C3%AEn_Rom%C3%A2nia/)

Modelul precipitațiilor pentru UAT Beiuș este obținut ținând cont de stațiile meteorologice învecinate. Acesta scoate în evidență o distribuție a cantității de precipitații ce variază în intervalul 607-651,1 mm/an, cele mai ridicate valori regăsindu-se la nivelul versanților cu altitudine mai ridicată, iar cele mai scăzute la nivelul zonelor centrale ale UAT Beiuș caracterizate prin valori altitudinale mai reduse. Cele mai reduse valori ale precipitațiilor sunt înregistrate în lunile de iarnă, pentru ca cele mai ridicate valori să fie specifice lunilor de primăvară și vară când se pot produce și inundații pe fondul creșterii temperaturilor și a topirii zăpezilor acumulate în iarnă.

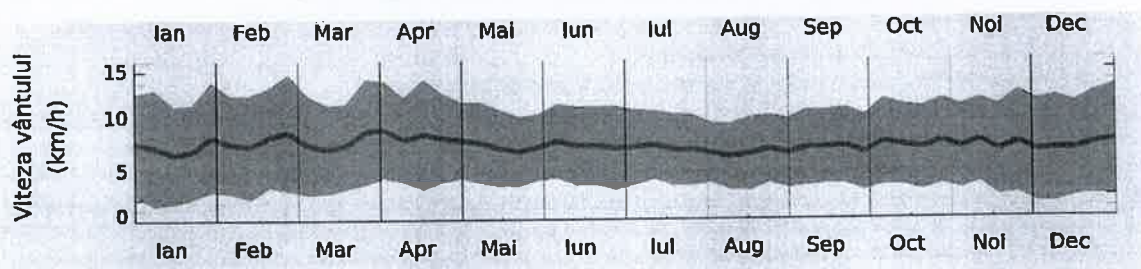
Regimul vântului

În ceea ce privește regimul vântului, în arealul municipiului Beiuș, vântul suflă cu o intensitate foarte scăzută, media anuală a vitezei acestuia fiind de circa 1,2 m/s, ceea ce nu favorizează acest areal pentru producerea energiei electrice eoliene.

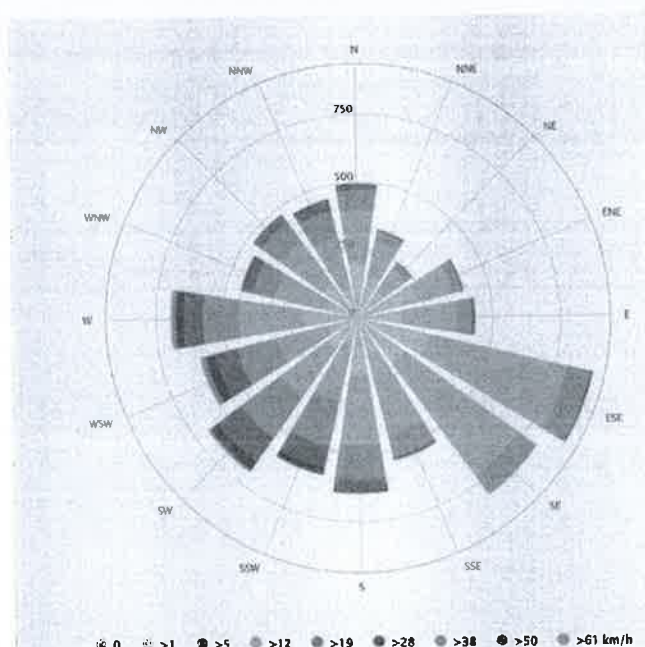
În general, vânturile dominante sunt din sectorul nord-vest, cu o viteză ce variază între 1,6- 2,2m/sec. Masele de aer care pătrund pe teritoriul municipiului au o frecvență mai mare doar în lunile de primăvară-vară.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Viteza medie anuală	2,6	2,6	2,7	2,8	2,5	2,4	2,4	2,4	2,5	2,5	2,4	2,7
Maxima absolută	9	12	10	9	9	10	11	8	10	10	10	9
Data	13.01.2017	05.02.2020	16.03.2014	28.04.2017	07.05.2011	29.06.2017	25.07.2017	29.08.2019	17.09.2017	29.10.2017	22.11.2010	06.12.2013

Tabel 13 - Variația vitezei medii a vântului în perioada 2010-2020 în UAT Beiuș
 (Sursa: https://rp5.ru/Vremea_%C3%AEn_Rom%C3%A2nia)



Figură 47 - Viteza și direcția vântului în anul 2022 în UAT Beiuș
 (Sursa: <https://www.meteoblue.com>)



Figură 48 - Roza vânturilor în anul 2022 în UAT Beiuș
 (Sursa: <https://www.meteoblue.com>)



Fenomene meteorologice extreme

Ca și fenomene meteorologice deosebite pentru municipiul Beiuș, sunt pronunțate cele din sezonul cald, având în vedere temperaturile și cantitatea de precipitații de la nivelul acesteia. Astfel, în timpul verii sunt frecvente fenomene, precum furtuna, care adesea este însoțită de cele orajoase (tunete, descărcări electrice), grindina (particule de gheață, cu formă neregulată). Aceste fenomene au provocat până acum pagube majore, ca urmare a precipitațiilor abundente, satele au rămas fără curent electric și apă curentă pentru diferite perioade de timp.

Aspecte bioclimatice

În vederea analizei situației bioclimatice de pe teritoriul municipiului Beiuș s-a utilizat indicele de disconfort THOM pentru perioada 1961 – 1990. Prin intermediul acestui indice sunt evidențiate zonele de disconfort, ca urmare a interacțiunii unor factori complementari, dintre care reprezentativi sunt temperatura aerului, umezeala din aer sau mișcarea aerului percepută de către organismul uman. Pentru UAT Beiuș a fost identificată o valoare a indicelui în intervalul 27°C, ce reflectă un disconfort moderat pentru organismul uman. Creșterea evapotranspirației și a temperaturii va afecta nu numai populația din zonă, ci și fauna locală, la care se adaugă indirect și flora.

Un alt aspect bioclimatic este legat de stresul caloric ce poate apărea în lunile de vară, în acest sens fiind relevant Indicele de Căldură ce permite evaluarea disconfortului bioclimatic ca urmare a expunerii la condiții meteorologice caracterizate prin valori mari ale temperaturii și umezelii relative a aerului. Se poate observa faptul că zona municipiului, în luna Iulie, este încadrată în arealul ce necesită precauție, dintre efectele pe care le implică acțiunea acestui factor trebuind a fi evidențiate starea de oboseală apărută în condiții de expunere prelungită, pe fondul unei activități fizice depuse.

2.12. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Ca urmare a analizei făcute asupra situației existente, se pot contura următoarele disfuncționalități:

- Lipsa rețelei de alimentare cu gaz;
- Sistemul de transport în comun nu este dezvoltat în totalitate;
- Scăderea populației, ceea ce duce la alte efecte negative, cum ar fi: diminuarea forței de muncă, părăsirea unor gospodării, în special a celor situate în zonele de la periferie, mai greu accesibile, etc;
- Locuințele care nu sunt încă racordate la rețeaua de alimentare cu apă se alimentează individual din surse subterane sau captări de izvoare, fără amenajări pentru tratarea și înmagazinarea apei potabile și fără asigurarea zonelor de protecție pentru captări (fântâni). Amplasarea fântânilor în cadrul gospodăriilor nu respectă întotdeauna condițiile, apa fiind uneori infestată bacteriologic datorită scurgerilor de la grajdurile cu animale sau de la latrine;

2.12.1. Analiza SWOT

Analiza SWOT este o metodă de diagnoză care presupune analizarea într-o manieră sistemică a mediului intern (puncte tari și puncte slabe) și a mediului extern (oportunități și amenințări).

Conform *Strategiei integrate de dezvoltare urbană a municipiului Beiuș 2021-2030*, analiza SWOT pentru teritoriul municipiului Beiuș se prezintă după cum urmează:

Tabel 14 - Analiza SWOT pentru UAT Beiuș
 (Sursa: Strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului Beiuș 2021-2030)

Criteriul	Analiza mediului intern		Analiza mediului extern	
	Puncte tari	Puncte slabe	Oportunități	Amenințări
Geografia arealului	- forme variate de relief – luncă, deal, munte - rețea hidrografică bine reprezentată - resurse naturale – importante pentru domeniul construcțiilor - apă geotermală - păduri bogate în vânat	- terenuri degradate - arderea materialului lemnos (centrale termice) - depozitarea gunoierului de grajd, a îngrășămintelor și a pesticidelor direct pe sol	- reconversia funcțională a terenurilor virane degradate/ neutilizate/ abandonate și reincluderea acestora în circuitul social/ economic sau ca rezervă de teren pentru viitoare investiții la nivelul orașelor (POR Axa3) - utilizarea resurselor regenerabile (soare, apă geotermală) pentru tranziția energetică bazată pe eficiență energetică, emisii reduse, sisteme inteligente de energie (POIM, PODD Axa 1, POR Axa 3) - extinderea sistemului de colectare separată a deșeurilor reciclabile; extinderea capacităților de sortare și reciclare; extinderea sistemului de colectare separată a biodeșeurilor; realizarea de capacități de compostare pentru deșeurile verzi, întărirea capacității de pregătire pentru implementarea economiei circulare (PODD Axa 2) - promovarea adaptării la schimbările climatice, prevenirea și gestionarea riscurilor va fi însoțită de managementul inundațiilor (PODD Axa 4)	- extinderea terenurilor degradate - pierderea valorilor naturale - menținerea utilizării surselor neregenerabile de energie - creșterea emisiilor de CO2 - depozitarea deșeurilor în locul reciclării acestora
Demografie și resurse umane	- populație majoritar tânără - echilibru între populația masculină și feminină - spor natural pozitiv	- planurile de viitor ale tinerilor din Beiuș includ dorința sau necesitatea de a pleca din oraș, majoritatea fiind hotărâți să plece din oraș din cauza slabei dezvoltări economice, a posibilităților limitate în ceea ce privește angajarea (nr. scăzut al locurilor de muncă și salarii mici) sau de petrecere a timpului liber, sau pur și simplu pentru că vor să urmeze o	- digitizare și interoperabilitate pentru educație, cultură și ocupare (POCID) - centre de recuperare medicală, recuperare neorologică și post-traumatică, paliativă și îngrijiri pe termen lung (POS Axa 3) - servicii de ocupare publică sau privat în vederea oferirii de servicii de ocupare (POCU) - înființarea/dezvoltarea de centre/cluburi de tineret care - oferă activități specifice - adaptate tinerilor (consiliere) - deschisă și individuală pentru tineri, ateliere de lucru, de	- continuarea scăderii demografice - creșterea sărăciei - deprofesionalizarea populației - creșterea numărului persoanelor fără un loc de muncă



		facultate, iar Beiuș nu le oferă multe oportunități în general - evoluție descendentă a populației - rata analfabetismului mare - migrația populației spre alte orașe din România sau din străinătate - lipsa unor alternative de educație - lipsa sprijinului în demararea unei afaceri - insuficiente soluții pentru persoanele cu dizabilități sau din categorii dezavantajate	- creativitate, dezvoltarea - competențelor - antreprenoriale, sociale, - civice, mici stimulente pentru - participare la instruire în ocupații diverse etc.) (POCU) - Promovarea și furnizarea - unor pachete integrate de - masuri de activare a tinerilor - - consiliere, inclusiv - antreprenorială, mediere, - prime de ocupare, subvenții - angajatori, formare profesională/ucenicii/stagii, - evaluare de competențe, - programe de a doua șansă, - prime de instruire destinate - acoperirii cheltuielilor asociate - instruirii - transport, masă etc., - subvenționarea costurilor - aferente școlii de șoferi , - stimularea tinerilor preocupare prin stagii scurte la - diferiți angajatori pentru a lua - contact cu domeniul respectiv - de activitate, stimulare - angajatori post-ucenicie - (POCU) - Stimularea angajatorilor - pentru utilizarea unor forme - de muncă flexibile si pentru - finanțarea investițiilor care să - permită utilizarea acestor forme (POCU) - Programul "Voluntar Sâmbătă" (acordare de granturi); familiarizarea - tinerilor cu rigorile solicitate la un loc de muncă, cu aspectele - ce țin de practicarea unei meserii; dezvoltarea - competențelor transversale (POCU) - sprijin antreprenorial; - granturi pentru inițierea de noi - afaceri (scheme de tip strat-up - Student, Diaspora, Rural, - Restart, etc) (POCU)



			- - dezvoltarea de servicii - sociale, educaționale, de - sănătate, de ocupare, sa - favorizeze incluziunea sociala - a grupurilor dezavantajate - (POCS) - - acordarea de vouchere - before/after school (POCS) - - Acordarea de vouchere - pentru activități de weekend - ale copiilor (sport, creație, - arta) (POCS) - - finanțarea cursurilor de - recalificare pentru părintele - singur cu venituri mici, care - dorește schimbarea - domeniului profesional (POCS) - - Call center de urgenta si - dispozitive (brățări etc.) - pentru asistarea persoanelor - dependente (persoane în - vârstă singure, persoane cu - dizabilități) (POCS) - - înființarea si dezvoltarea de - noi servicii destinate - vârstnicilor prin - subvenționarea costurilor - îngrijirii si al serviciilor conexe - pentru bătrânii singuri (POCS) - - dezvoltarea serviciilor de - îngrijire pe termen lung, in - vederea prevenirii - instituționalizării persoanelor - cu dizabilități; (POCS) - - creșterea incluziunii sociale a - persoanelor cu dizabilități prin - asistarea lor prin tehnologie - asistivă: aparate mobilitate, - softuri de citire pentru - nevăzători etc; calificarea - resursei umane existente si - disponibile la nivel local/ in - familie prin finanțarea - cursurilor pentru dobândirea - calificării de Asistent Personal Profesionist (POCS) - asigurarea pachetului de - sprijin școlar (rechizite,	



			- îmbrăcăminte și încălțăminte - sezon rece); (POCS) - asigurarea unei mese calde - (masa pe roți, cantine sociale) - precum și masuri - acompaniament. (POCS)	
Rețeaua hidrografică	- foarte bine reprezentată, municipiul este străbătut de Crișul Negru și Valea Nimăiești	există risc de inundații în zonele care nu au fost îndiguite	- managementul inundațiilor și reducerea impactului acestora, măsuri pentru sistemul de gestionare a riscurilor prin regularizare și recalibrare (PODD, Axa 4)	- afectarea locuințelor și a infrastructurilor existente pe malurile râurilor
Gestionarea deșeurilor – economie circulară	- există centre de colectare fier vechi, baterii uzate, DEEE - în 2009 s-a finalizat închiderea depozitului pentru deșeurile municipale - există operator care colectează deșeurile pe 5 fracții	- lipsa unui sistem digitalizat de ecologizare - depuneri necontrolate de deșeurile din construcții și animaliere provenite din gospodăriile populației.	- îmbunătățirea și digitalizarea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor (PODD, Axa 2) - extinderea sistemului de colectare separată a biodeșeurilor (PODD, Axa 2) - realizarea de capacități de compostare pentru deșeurile verzi (PODD, Axa 2) - întărirea capacității de pregătire pentru implementarea economiei circulare la nivelul autorităților publice (PODD, Axa 2)	creșterea suprafețelor de teren afectate de deșeurile - scăderea calității apei ca urmare a deversărilor de deșeurile
Transport rutier	- drumul național DN 76 (E79) aflate în stare medie - drumuri agricole	- lipsa unei centuri ocolitoare face ca transportul să fie îngreunat la nivelul municipiului (existența traficului greu); - Rețeaua de străzi secundare a municipiului cuprinde și străzi pietruite și din pământ, ceea ce le face greu practicabile; - Infrastructura de acces la zonele cu potențial turistic slab dezvoltată; - accesul la terenurile agricole este deficitar	- construire centura ocolitoare (POT Axa 2, CNI) - Creșterea gradului de siguranță și securitate pe rețeaua rutieră de transport (POT, Axa 9; PNRR) - dezvoltarea infrastructurii urbane curate, inclusiv spre terenurile agricole (infrastructuri de transport, combustibili alternativi) (POR Axa 3) - Monitorizarea și gestionarea sistemului de trafic (POR, Axa2) - Crearea unei parări subterane în centrul municipiului (POR, Axa 2) - Dezvoltarea unui sistem de transport public curat în Municipiul Beiuș pe traseul Beiuș centru – Ștei. (achiziționarea a 5 autobuze) (PNRR, POR Axa 3)	creșterea emisiilor de CO2 - poluare fonică



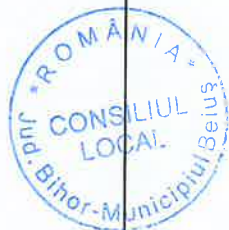
Transport feroviar	- există clădirea gării Beiuș	- gara Beiuș nu mai este funcțională	- transport multimodal feroviar – rutier (POT, POR) - modernizare infrastructură gară - sistem de self ticketing - schimbare destinație clădire	- soluția privată să fie mai eficientă decât cea publică
Transport în comun	- există agenți economici care oferă servicii de transport: Bustrans și Autogenn	- agenții economici utilizează mijloace de transport poluante iar ritmul de înnoire a parcurilor auto va fi destul de lent - este foarte bine acoperită partea centrală a municipiului și mai puțin cartierele - având în vedere faptul că rutele fac legătura cu localități din România și din străinătate, modificarea orarului, conform nevoilor localnicilor, este una rigidă.	Achiziționare 5 autobuze electrice/cu hidrogen și dezvoltarea unor culoare de mobilitate (POR axa 3) - infrastructuri pentru combustibili alternativi (POR axa 3)	- creșterea emisiilor de CO2 - poluare fonică
Transport velo	există rute relevante echipate cu piste de biciclete	nu există o rețea integrată care să asigure un transport velo coerent	- rețea trafic velo - stații biciclete - stații încărcare electrică (POR, Axa 2)	creșterea emisiilor de CO2
Telecomunicații	Infrastructură bună de telecomunicații (telefonie fixă, mobilă, internet și televiziune)	nu toți cetățenii au acces la aceste servicii	- creșterea vitezei de internet - digitalizarea serviciilor de Telecomunicații	- creșterea gradului de uzură al infrastructurii și al echipamentelor din dotare
Alimentare cu apă, canalizare și stație de epurare	deservește 98% din populație	sunt necesare lucrări reabilitare și extindere (alimentare cu apă și corespondent, canalizare) - nu sunt realizate lucrări de protecție a surselor de apă - stația de epurare nu este modernizată și nici nu funcționează la capacitatea necesară	- Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată – reabilitare, modernizare cu sistem SCADA, extindere (PODD, Axa 2, PNRR) - investiții în modernizarea, creșterea capacității și digitalizarea stației de epurare (PODD, Axa 2, PNRR) - investiții în managementul nămolului rezultat în cadrul procesului de epurare a apelor uzate/tratare a apei potabile (PODD, Axa 2, PNRR)	- deversarea în grădini sau în cursuri de apă



Alimentare cu energie electrică	- locuințe sunt racordate la sistem - rețeaua stradală reabilitată parțial	- extindere rețea electrică și în zonele noi ale municipiului - extindere și modernizare sistem iluminat public	- echipamente și sisteme inteligente pentru asigurarea calității energiei electrice(PODD, Axa 1); - implementarea de soluții digitale pentru izolarea defectelor și realimentarea cu energie(PODD, Axa 1); - digitalizarea stațiilor de transformare și soluții privind controlul rețelei de la distanță (PODD, Axa 1) - integrare stații în SCADA(PODD, Axa 1); - măsuri de creștere a adecvatei rețelei naționale de energie electrică(PODD, Axa 1); - producerea de curent electric din surse regenerabile (PODD, Axa 1) - iluminat public inteligent (POR, Axa2)	- scăderea condițiilor de trai - incapacitatea de a furniza utilitățile de bază agenților economici care se dezvoltă în zonele noi ale municipiului - creșterea infracționalității - creșterea emisiilor de CO2
Alimentare cu gaz metan	- proximitatea de magistrala de gaz - obținere autorizație realizare rețea de alimentare cu gaz	- lipsa sistemului de alimentare cu gaz	- Dezvoltarea infrastructurii inteligente din surse regenerabile pentru gospodării și obiective social culturale – gaz cu hidrogen (PNRR, programe guvernamentale)	- scăderea condițiilor de trai - creșterea emisiilor de CO2
Infrastructura educațională	- existența a 2 licee, 1 școală post-liceală, 1 școală primărie și 1 grădiniță cu creșă - existența a 2 terenuri de sport - existența unei baze sportive - personal educațional cu experiență	- clădiri vechi ineficiente energetic - ateliere, săli de clasă și laboratoare dotate insuficient și neadaptate la noile standarde educaționale - lipsa perfecționărilor în domeniul digital - lipsa utilizării instrumentelor moderne de educație on-line (softuri specializate, aplicații etc) - lipsa unor programe de atragere a populației școlare - lipsa unor centre de formare profesională - lipsa digitalizării serviciilor educaționale	- reabilitarea, extinderea, modernizarea și creșterea eficienței energetice a clădirilor în care se desfășoară act educațional teoretic și/sau tehnic (PNRR; POR, Axa 3, Axa 6) - construire sală de sport - creșterea numărului de creșe (POR, Axa 6) - dezvoltarea învățământului dual (POR, Axa 6) - dotarea sălilor de clasă, a laboratoarelor și a atelierelor din învățământul teoretic sau tehnic, schimbarea mobilierului (PNRR, POR Axa 6) - centru de formare profesională (POR, Axa6) - perfecționarea personalului didactic din toate instituțiile de învățământ (POCU, Axa 6) - implementarea unor măsuri de atragere a populație de vârstă școlară (vouchere before/after school; vouchere pentru activități de weekend	- migrarea spre ale orașe cu o infrastructură mai bună și cu programe educaționale mai atractive - deprofesionalizarea personalului - creșterea numărului de persoane care părăsesc timpuriu școala



			ale copiilor (sport, creație, arta); finanțarea cursurilor de recalificare pentru părintele singur cu venituri mici, care dorește schimbarea domeniului profesional; organizarea de tabere; consiliere, orientare în cariera, dezvoltare personală și dezvoltarea de abilități de viață independentă, monitorizare post-intervenție în vederea asigurării sustenabilității măsurilor; asigurarea pachetului de sprijin școlar (rechizite, îmbrăcăminte și încălțăminte sezon rece); asigurarea unei mese calde (masă pe roți, cantine sociale) precum și măsuri de acompaniament) – POCS - digitalizarea serviciilor educaționale (POR) - Promovarea și furnizarea unor pachete integrate de măsuri de activare a tinerilor (consiliere, inclusiv antreprenorială, mediere, prime de ocupare, subvenții angajatori, formare profesională/ucenicii/stagii, evaluare de competențe, programe de a doua șansă, prime de instruire destinate acoperirii cheltuielilor asociate instruirii) - Săptămâna antreprenoriatului – dezvoltarea antreprenoriatului în rândul tinerilor (POCU, Axa6) - achiziție microbuze verzi (PNRR) - SMART LAB – imprimante 3D monocolor, o imprimantă 3D policoloră, scanere 3D, un laser 3D, roboți educaționali multifuncționali, kituri robotice pentru începători, echipamente de VR, creioane 3D/doodler, tablă interactivă, laptopuri, softuri educaționale digitale, materiale consumabile (PNRR)	



Infrastructura de sănătate	- existența unui spital orășenesc - existența unui spital de psihiatrie - unitatea de asistență medicosocială - cabinete medicale individuale medic de familie, stomatolog, dermatolog, psiholog - 2 puncte de recoltare și analize medicale. - 14 farmacii umane și 4 farmacii veterinare.	- clădiri vechi, ineficiente din punct de vedere energetic - lisa unor dotări performante - lipsa digitalizare servicii medicale - nu există un sistem eficient de medicină școlară - nu există un sistem funcțional de sănătate în unitățile de învățământ - ambulatoriu insuficient dezvoltat - centru de asistență medicosocială insuficient dezvoltat	- centru de asistență medicală comunitară (educația pentru sănătate și profilaxia bolilor, prin promovarea unui stil de viață și mediu sănătos; mobilizarea populației pentru participarea la programele de vaccinare, controale medicale profilactice etc.; promovarea sănătății reproducerii și planificarea familială; îngrijirea și asistența medicală la domiciliu, curativă și de recuperare, în vederea reînserieri sociale; acordarea de îngrijiri paliative la domiciliu. (POS, Axa2) - modernizare sediu ambulator și dezvoltarea serviciilor oferite de ambulatoriu: îngrijiri paliative, one day surgery etc (POS, Axa 2) - eficiența energetică la Spitalul Municipal Beiuș (Por, Axa 4, POS, Axa 2) - dezvoltarea rețelei de medicină școlară (POS, Axa 2) - dezvoltarea infrastructurii serviciilor de sănătate din unitățile de învățământ (POS, Axa 2) - pregătirea profesională a personalului (POCU, POS, Axa 2) - centru de recuperare medicală (POS, Axa3) - reabilitarea, modernizarea și eficientizarea energetică a clădirilor (POS, Axa4) - digitalizarea serviciilor medicale (POR, POS Axa 5) - dotare cabinete medici de familie (PNRR) - reabilitare clădire dispensar	- incapacitatea de a controla pandemii - scăderea calității vieții cetățenilor
Infrastructura culturală	Cinematograf Casina Română	- nu există un centru de tineret cu rolul de a identifica și aborda nevoile culturale ale comunității reprezentate, de a susține proiecte, manifestări și activități culturale locale și de a fi, în	- centru de tineret – hub cultural (POR, Axa 7) - digitalizarea bibliotecii - HUB de învățare și dezvoltare de aptitudini digitale pe tot parcursul vieții, bibliotecă virtuală (POCID, POR, PNRR) - tur virtual al clădirilor (POR) - înființare punct muzeistic la casa de cultură	- orientarea tinerilor spre alte centre urbane în care au spații pentru a se exprima - distrugerea monumentelor locale



		general, un catalizator cultural comunitar – permițând formarea și consolidarea unei identități culturale locale - biblioteca funcționează după principii învechite, neatractive pentru tineri		
Infrastructura cultelor	- există biserici monument istoric - bisericile sunt bine conservate	- se impune eficiența energetică a bisericilor	- reabilitare sistem de încălzire și eficiență energetică - digitalizarea serviciilor, wensite de prezentare pentru biserici (POR, Axa 2)	- fenomene naturale extreme care pot provoca pagube materiale - dezinteres în reabilitarea structurilor dezafectate sau în prag de degradare
Infrastructura sportivă	- bază sportivă - terenuri de sport	- nu există terenuri pentru activități sportive moderne – pumptrack, teren parkour, fitness în aer liber, pistă de role, patinoar/skate-park	- dezvoltarea infrastructurii sportive și de agrement pumptrack, teren parkour, fitness în aer liber, pistă de role, patinoar/skate-park (POCS, POR) - construire sală de sport (POR) - bază sportivă tip I	- terenurile degradate nu vor dobândi funcționalitate în folosul comunității ci vor deveni spații destinate depozitării ilegale a deșeurilor menajere sau din construcții
Infrastructură asistență socială	- existența unor locuințe sociale	- nu există un centru de zi pentru persoane vârstnice - nu există cantină socială - nu există centru de recuperare pentru copii	- centru social multifuncțional: dezvoltarea deprinderilor de viață independent, consiliere, orientare în cariera, dezvoltare personală, creșă. - antreprenoriat social - centru pentru persoane vârstnice - Reducerea disparităților între copiii în risc de sărăcie și/sau excluziune socială și ceilalți copii presupune sprijin pentru familiile monoparentale sărace - Servicii pentru persoane vârstnice care vor viza încurajarea incluziunii active a persoanelor în vârstă prin măsuri privind asigurarea îmbătrânirii active; dezvoltarea unor programe pentru încurajarea participării vârstnicilor la viață socială, prevenirea izolării, precum și pentru prevenirea instituționalizării (programe inter generaționale, servicii	- creșterea numărului de persoane asistate - scăderea numărului de persoane ocupate



			terapie ocupațională etc) - dispozitive (brățări etc.) pentru asistarea persoanelor dependente (persoane în vârstă singure, persoane cu dizabilități) etc; înființarea și dezvoltarea de noi servicii destinate vârstnicilor prin subvenționarea costurilor îngrijirii și al serviciilor conexe pentru bătrânii singuri, din mediul urban - susținerea încadrării pe piața muncii SAU a creșterii angajabilității persoanelor cu dizabilități - creșterea incluziunii sociale a persoanelor cu dizabilități prin asistarea lor prin tehnologie asistivă: aparate mobilitate, softuri de citire pentru nevăzători etc - calificarea resursei umane existente și disponibile la nivel local/ în familie prin finanțarea cursurilor pentru dobândirea calificării de Asistent Personal Profesionist - asigurarea pachetului de sprijin școlar (rechizite, îmbrăcăminte și încălțăminte sezon rece); asigurarea unei mese calde (masa pe roți, cantine sociale) precum și masuri acompaniament. (POCS)	
Infrastructură siguranță publică	- post de poliție - pompieri - jandarmerie - unitate militară	- toate imobilele în care funcționează sunt vechi și nereabilitate	- reabilitare și modernizare sedii instituții publice (PNRR) - reabilitarea, modernizarea și dotarea remizei de pompieri din municipiul Beiuș (PNRR) - digitalizarea serviciilor de siguranță publică (POR, Axa 2) - Creșterea siguranței cetățenilor	- scăderea capacității de intervenție
Agrement și spații verzi	- ștrand - parcul și zona de agrement	- spații dintre blocuri amenajate insuficient pentru a fi atractive - lipsă buzunare verzi - insuficiente locuri de joacă pentru	- centru de tineret – Aventura park, bazin de înot, locuri de joacă, spații pentru organizarea de evenimente în și outdoor - Regenerare urbană – 5 ha - Reamenajarea și îmbunătățirea a 3 parcuri din Municipiul Beiuș, respectiv	- creșterea emisiilor de CO2 - scăderea condițiilor de trai



		copii - insuficient exploatată zona lacului	spațiu verde, în vederea reducerii poluării și creșterii calității vieții locuitorilor. - Reconvertirea unor terenuri degradate și transformarea în locuri de recreere și sport - Amenajarea văii Crișului Băița cu promenadă – trasee pietonale, piste pentru biciclete și locuri de odihnă; Crearea unui circuit de alergare și plimbare, cu platforme belvedere;	
Obiective turistice	- platoul carstic Vașcău - Călugări zona carstică Remetea - Meziad - Roșia valca Finișului zona carstică Dobrești - Vida defileul Crișului Negru (defileul Șoimi - Borz) platoul carstic Dumbrăvița de Codru bisericile de lemn și meșteșugurile populare - monumentele istorice	- reabilitare și eficiență energetică a bisericilor - tur virtual clădiri	- reabilitarea obiectivelor turistice	- pierderea identității culturale
Activitate economică	- 516 agenți economici din diverse domenii	- Lipsa tehnologiilor moderne - Lipsa facilităților pentru tineri - Lipsa coeziunii cu mediul rural cu atât mai mult cu cât municipiul funcționează ca un pol de dezvoltare pentru comunitățile rurale din apropiere	- incubator start-up pentru tineri - Reabilitare și modernizare Centru de afaceri agroalimentar - BUSINESS SMART HUB (POR, Axa 1) - RURBAN - CLUSTER RURAL (POR, Axa 1) - dezvoltarea turismului - facilitarea investițiilor tehnologice în IMM-uri - Hub Inovativ Digital - dezvoltarea de noi produse, precum și transfer tehnologic în vederea generării noilor linii de producție pentru aceste produse; - dezvoltarea și implementarea de noi modele de afaceri pentru IMM-uri, în special pentru internaționalizare - dezvoltarea competentelor la nivelul IMM-urilor - infrastructuri de inovare - digitalizarea firmelor	- migrarea populației - scăderea numărului de locuri de muncă



			- formarea profesională a angajaților inclusiv calificare și recalificare - programe de tip shadow/tutelă/tutoriat pentru formarea lucrătorilor noi; - stimularea / încurajarea inițiativelor de voluntariat în rândul vârstnicilor. - colaborarea mediului de afaceri cu învățământul dual	
Clădiri publice și private	- serviciile publice sunt bine reprezentate în oraș - patrimoniu locuit bine reprezentat	- instituțiile funcționează în instituții improprie (inclusiv primăria)	- eficiență energetică blocuri - eficientizarea energetică clădire sediul Primăriei Municipiului Beiuș - Eficientizare energetică clădire Administrația Finanțelor Publice - eficiență energetică clădire cinematograf - eficientizarea energetică clădire bibliotecă (PNRR)	- afectează estetica municipiului - afectează buna desfășurare a activităților
Administrație și guvernață	- un aparat de specialitate cu personal bine pregătit - sistem online de plată taxe și impozite	- website primărie prea puțin prietenos - prea puține servicii online - lipsa conexării informațiilor între instituțiile publice - lipsa unui server cu capacitate mare de stocare	- servicii digitale care decurg din PUG (certificate de urbanism, autorizații) – POR, PNRR - extinderea în online a tuturor serviciilor publice (POR)	- Creșterea timpului de obținere a documentelor - Lipsa atractivității comunicării cu instituțiile publice

2.13. NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Necesitățile și opțiunile populației au fost analizate în cadrul studiului de fundamentare privind analiza factorilor interesați - anchete sociale. În cadrul acestei etape s-a realizat consultarea locuitorilor municipiului prin intermediul unei metode cantitative.

Necesitățile și opțiunile populației au fost analizate prin intermediul unui chestionar tip cu 23 de întrebări. Acesta a fost distribuit în teren în perioada mai-iunie 2021, având la bază un eșantion de oportunitate. Chestionarul utilizat cuprinde întrebări strategice din următoarele categorii: localizare/date generale referitoare la respondent, prezentare generală (impresie generală asupra municipiului), mobilitate, dotări ale municipiului, date socio-demografice. Chestionarul a fost conceput în scopul identificării problemelor și calităților percepute ale municipiului, din perspectiva locuitorilor săi.

Distribuirea chestionarului către locuitori s-a realizat în teren.

Temele abordate de chestionar vizează următoarele categorii de factori:

- descrierea populației respondente (vârstă, sex, nivel de educație, venituri, ocupație);
- identificarea problemelor și a calităților percepute ale municipiului, în general;
- aspecte privind deplasarea populației în cadrul municipiului și în cadrul județului Bihor.

În discuțiile purtate cu factorii de decizie, aceștia și-au expus punctul de vedere asupra politicii proprii de dezvoltare a orașului care constau în:

- Includerea în intravilanul propus al localităților a tuturor construcțiilor și dotărilor aflate în prezent în extravilan
- Extinderea intravilanului cu zonele necesare dezvoltării localităților
- Extinderea rețelilor tehnico edilitare pentru toate zonele din intravilan
- Modernizarea tuturor arterelor de circulație.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE

La întocmirea Planului Urbanistic General al municipiului Beiuș s-au întocmit într-o fază premergătoare, următoarele studii de fundamentare pe domenii de specialitate, care să constituie fundamentul propunerilor P.U.G.

- Studiu istoric
- Studiu tipuri de proprietate
- Organizarea circulației și transportului
- Mobilitate și transport
- Evoluția activităților economice
- Evoluția activităților economice
- Relații periurbane
- Analiza socio-demografică a populației
- Analiza factorilor interesați, anchete sociale
- Infrastructura tehnică-edilitară
- Condiții geotehnice și hidrogeologice
- Protecția mediului, riscuri naturale și antropice
- Impactul schimbărilor climatice

Aceste studii au fost solicitate de către Primăria Beiuș prin caietul de sarcini aferente elaborării P.U.G., iar concluziile acestora sunt prezentate mai jos:

3.1.1. Studiu istoric

Studiul istoric se elaborează având ca obiectiv general fundamentarea concepției de dezvoltare a municipiului Beiuș, județul Bihor. El reprezintă unul din suporturile necesare în vederea actualizării Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism.

Obiectivul studiului este identificarea elementelor valoroase și specifice ale fondului și spațiului construit din Municipiul Beiuș, județul Bihor (construcțiilor, amenajărilor, spațiilor, perspectivelor valoroase), în vederea stabilirii identității locale și asigurării continuității cultural-istorice, respectiv identificarea elementelor protejate și de protejat și a metodelor de protecție a acestora, în scopul protejării și valorificării sale în strategia de dezvoltare spațială propusă prin Planul Urbanistic General (PUG).

Studiul istoric de fundamentare a PUG are o următoare scopuri:

- analiza teritoriului studiat ca rezultat al evoluțiilor în timp, evidențiindu-se tendințele generale de dezvoltare și elementele definitorii care au marcat diferitele epoci;
- identificarea și analiza zonelor urbane cu o morfologie coerentă și valoroasă, plasarea acestor zone în contextul istoric, politic, economic și artistic;
- identificarea și analiza monumentelor listate în teritoriu și a valorilor de patrimoniu construit din teritoriul studiat și observarea modului în care acestea sunt conservate și protejate;
- identificarea și analiza zonelor istorice protejate, cu indicarea tipului și gradului de protecție în funcție de categoria în care se încadrează;
- identificarea și analiza clădirilor istorice valoroase din teritoriul studiat, care nu se află pe Lista Monumentelor Istorice și care ar trebui listate;
- identificarea de zone sau clădiri cu valoare ambientală, care trebuie protejate.

Studiul are la bază o analiză multicriterială ce oferă o sumă de informații utile abordării strategice, dar și operaționale și face o diagnosticare din punct de vedere istoric-cultural a situației existente, urmată de recomandări pentru viziunea locală de perspectivă și prescripții concrete pentru PUG.

În urma parcurgerii analizei istoricului municipiului Beiuș, a evoluției sale urbanistice și a fondului construit istoric, considerăm necesare o serie de precizări.

În ambele localități există clădiri cu arhitectură tradițională, iar în Beiuș întâlnim clădiri înscrise pe Lista Monumentelor Istorice. Pe lângă acestea, putem identifica o serie de obiective (clădiri și ansambluri) cu valoare arhitecturală și istorică. Construcțiile moderne, în general nu respectă structura și armonia estetică a locului, acestea îmbinând diverse forme arhitecturale într-o combinație relativ inadecvată zonei. Acestea nu au respectat regimul de înălțime specific zonei și au utilizat materiale moderne incompatibile arhitecturii tradiționale din zonă. În mare parte, acestea au apărut după anii 90.

Se recomandă folosirea unor materiale mai discrete, respectiv evitarea uzului unor elemente arhitecturale discrepante de la modelele existente din cele două localități. Evitarea construirii de edificii sau case împodobite excesiv cu elemente decorative. Se vor interzice culorile stridente și finisajele din materiale plastice (PVC, polycarbonat) sau din materiale strălucitoare (inox, aluminiu etc.)

În cazul semnalizării intenției ridicării unor construcții noi, se va recomanda în primul rând recuperarea/refuncționalizarea clădirilor vechi, tradiționale, sau cel puțin păstrarea acestora în parcelă. Noile construcții vor trebui să țină seama de specificul zonei, se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru a întări specificul local.



În Beiuș se remarcă absența plăcuțelor de semnalizare a monumentelor istorice. Se recomandă marcarea locurilor importante care se leagă de istoria orașului.

Se va interzice placarea cu polistiren a oricăror fațade istorice vizibile din stradă, care păstrează chiar și numai urme de decorațiuni originale. Faptul că decorațiunile nu s-au păstrat întregi nu va fi un argument pentru a se permite placarea cu polistiren a fațadelor. Proprietarii vor alege soluții de termoizolare la interior, care să nu distrugă fațadele.

Amplasarea construcțiilor pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însoțire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

Se va interzice utilizarea finisajelor străine mediului istoric, atât la case, cât și la împrejurimile ex. materiale plastice (PVC, polycarbonat, învelitori bituminoase). Se vor interzice finisajele atipice mediului urban istoric- de ex. piatră spartă, lemn cioplit cu motive țărănești.

Orice plombă între două case în aliniament se va face tot în aliniament, cu preluarea cornişelor și a coamelor învecinate și cu o arhitectură care să respecte raportul plin- gol și ritmul gurilor fațadelor istorice.

Se interzice orice intervenție fără avizul DJCPN la construcțiile valoroase identificate pe tot teritoriul orașului, la monumente și în zonele de protecție ale monumentelor.

Recomandări pentru spațiul public și amenajarea estetică a localității:

Clădirile aparținând fondului vechi construit al localității, altul decât cel tradițional, se vor reabilita cu materiale și tehnici identice cu cele originale, după principiile reabilitării monumentelor istorice, chiar dacă obiectivele nu sunt declarate monumente istorice.

Mobilierul exterior se recomandă a fi realizat din materiale naturale locale (lemn, piatră, nuiele, lut) astfel încât să se integreze și să dea valoare amenajărilor exterioare. Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic.

Nu se vor realiza plăci cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”.

3.1.2 Studiu arheologic

Până în prezent, pe teritoriul administrativ al municipiului Beiuș au fost identificate 3 situri arheologice, înregistrate în Repertoriul Arheologic Național (RAN) și au fost cercetate mai multe zone unde au fost identificate vestigii arheologice.

În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură.

Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii.

Dacă în urma cercetărilor se vor descoperi vestigii pe teritoriul orașului Beiuș, aceste situri vor fi delimitate și se vor institui restricții de construire.

Rentabilizarea siturilor arheologice prin adecvarea infrastructurii necesare includerii lor în circuite turistice.

3.1.3. Studiu tipuri de proprietate

Studiul are ca obiect identificarea tipurilor de proprietate a terenurilor din UAT Municipiu Beiuș, analiza statutului juridic și circulația terenurilor. Scopul identificării tipului de proprietate a terenului este de a releva care sunt categoriile de investiții care pot fi realizate în acest teritoriu fără a fi afectate sau cu afectarea într-o cât mai mică măsură a proprietăților private, respectiv asigurarea posibilității de a implementa obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG.

3.1.4. Organizarea circulației și a transporturilor

STUDIUL DE ORGANIZARE A CIRCULAȚIEI ȘI TRANSPORTURILOR aferent PUG Beiuș, stabilește obiectivele și acțiunile de dezvoltare ale căilor de comunicație la nivelul orașului pentru următorii 10 ani.

În conținutul documentației se vor regăsi tratate următoarele aspecte ale traficului din municipiul Beiuș:

- DIAGNOZA CIRCULAȚIEI
- PROGNOZA CIRCULAȚIEI
- TERAPIA CIRCULAȚIEI
- PRIORITĂȚI

Creșterea parcului auto, a mobilității, schimbarea structurii deplasărilor efectuate pe teritoriul orașului, schimburile cu teritoriul de influență, lipsa locurilor de parcare, nivelul traficului de tranzit poluant sunt elemente care argumentează necesitatea și oportunitatea studiului de circulație.

Soluțiile propuse în cadrul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului se fundamentează prin studii de specialitate, între care se înscrie și studiul de circulație.

În urma studiului și a propunerilor de soluționare a categoriilor de probleme menționate, materialul oferă instrumente de lucru necesare elaborării, aprobării cât și urmăririi aplicării Planului Urbanistic General în următoarele domenii: proiectare, studiu de fezabilitate, strategii de dezvoltare, administrație centrală și locală, agenți economici, colectivități sau persoane particulare beneficiare.

3.1.5. Mobilitate și transport

Studiul privind mobilitatea și transportul în cadrul municipiului Beiuș reprezintă unul dintre instrumentele de orientare și coordonare a dezvoltării economice și sociale la nivel local.

La nivel european, obiectivul principal al politicilor în domeniul transporturilor și mobilității constă în crearea unui sistem de transport care să sprijine progresul economic, să consolideze competitivitatea și să ofere servicii de mobilitate de înaltă calitate, asigurând concomitent o utilizare mai eficientă a resurselor și un impact mai redus asupra mediului înconjurător, așa cum se prevede în inițiativa "O Europă eficientă din punct de vedere al utilizării resurselor", prezentată în cadrul Strategiei Europa 2020.

Referitor la mobilitate, în ultimele decenii, s-au produs schimbări majore în funcțiunile de utilizarea teritoriului, cu implicații asupra amplasării locurilor de muncă, serviciilor sociale, medicale, educaționale, etc. Aceste schimbări au avut o influență semnificativă asupra nevoilor și comportamentului de mobilitate al locuitorilor, atât din zonele urbane, cât și din cele rurale, care au suferit modificări substanțiale. Pentru sistemul de transport, întâmpinarea acestor modificări ale cererii de transport trebuie făcută cu măsuri de adaptare a ofertei, astfel încât cele două componente - cererea și oferta - să se afle în condiții de echilibru, asigurând buna funcționare a sistemelor de transport.

"Cartea Albă a Transporturilor" elaborată de Comisia Europeană, este documentul cheie al Uniunii Europene în care se abordează mobilitatea. Potrivit acesteia: "Infrastructura dă măsura mobilității. Nicio schimbare majoră în domeniul transporturilor nu va fi posibilă fără sprijinul unei rețele adecvate și al unei utilizări mai inteligente a acesteia. Per ansamblu, investițiile în infrastructura transporturilor impulsionează creșterea economică, creează bunăstare și locuri de muncă și favorizează accesibilitatea geografică, comerțul și mobilitatea persoanelor. Ea trebuie să fie planificată astfel încât să se maximizeze impactul pozitiv asupra creșterii economice, minimizându-se impactul negativ asupra mediului".

În cadrul studiului se urmărește identificarea disfuncționalităților cu privire la mobilitate și transporturi pe teritoriul orașului și se propune un plan de acțiune pentru diminuarea acestora, care vizează îmbunătățirea accesibilității și implicit a dezvoltării teritoriale. Studiul va constitui un instrument suport pe care factorii de decizie îl vor putea utiliza pentru stabilirea, prioritizarea și justificarea și fundamentarea finanțărilor investițiilor specifice.

3.1.6. Evoluția activităților economice

Studiul de fundamentare Studiu privind evoluția activităților economice aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Beiuș, Județul Bihor a fost elaborat în baza Ordinului 233 din 26.02.2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. Studiul privind evoluția activităților economice este un studiu de fundamentare cu caracter prospectiv și este realizat pentru un UAT de rang II aflat în afara zonelor metropolitane sau periurbane.

Principalele surse de referință pentru datele prezentate în cadrul acestui studiu sunt datele statistice oficiale din partea Institutului Național de Statistică, datele furnizate de Primăria Municipiului Beiuș precum și informații obținute din cadrul documentațiilor de rang superior (Strategii de dezvoltare la nivel Județean și Regional). Nu în ultimul rând, studiul este bazat pe date furnizate de site-uri specializate în inventarierea și generarea de date statistice și analize privind agenții economice de pe teritoriul național, regional, județean și local.

3.1.7. Evoluția activității economice

Importanța activităților economice în raport cu planurile de amenajare a teritoriului și cu documentația de urbanism derivă din câteva caracteristici extrem de importante pe care acestea le au în cadrul ansamblului sistemic teritorial.

Un prim argument derivă din faptul că acest subsistem este un consumator de spațiu, având implicații importante asupra modului de gestionare a teritoriului administrativ. Fie că este vorba despre activități agricole, industriale, fie de servicii (ex. depozitare), diversele activități economice lasă o amprentă specifică, mai evidentă sau mai disimulată în modul de utilizare al terenurilor. Spre exemplu, în măsura în care există, repartiția și relațiile spațiale ale zonelor industriale cu celelalte subsisteme teritoriale se angrenează sinergic în cadrul funcționalității de ansamblu.

Cea de a doua caracteristică derivă din rolul pe care activitățile economice îl au în raport cu componenta demografică, pentru care asigură locuri de muncă (= venituri) și determină o anumită specializare profesională. Nivelul veniturilor asigurate de activitățile economice din cadrul unității administrativ-teritoriale își lasă amprenta asupra unor aspecte legate de dinamica spațială, valoarea proprietăților imobiliare, dar mai ales asupra nivelului general de bunăstare, contribuind în mod hotărâtor la influențarea atractivității pe care o localitate o are atât asupra propriilor locuitori dar și asupra localităților învecinate.

O altă caracteristică este aceea că activitățile economice reprezintă una dintre principalele surse de proveniență a veniturilor la bugetele locale. Desfășurarea unor activități economice prospere este de natură să asigure veniturile necesare pentru finanțarea unor activități și servicii responsabile în mod direct sau indirect de calitatea vieții locuitorilor: salubritate, securitate, sănătate, educație. Totodată, nivelul și constanța veniturilor provenite la buget din impozitele locale sunt factori care influențează hotărâtor numărul, amploarea și succesul proiectelor de investiții derulate fie cu finanțare proprie, fie cu co-finanțare de la bugetul central ori a celor cu co-finanțare de la Uniunea Europeană.

Luând în considerare particularitățile expuse mai sus, devine evidentă nevoia unor preocupări susținute din partea administrațiilor locale de a asigura un climat favorabil mediului economic, de a iniția politici de dezvoltare economică care să țină cont de particularitățile locale (poziție geografică, resurse naturale, resurse umane, tradiții și oportunități economice), de contextele regionale și extraregionale și care totodată să fie parte a strategiilor și politicilor de dezvoltare locală, al căror obiectiv central să fie reprezentat de optimizarea dezvoltării prin prisma armonizării tuturor subsistemelor



teritoriale. Strâns legat de acest aspect este necesitatea realizării unor documente care jalonează dezvoltarea urbană (planuri urbanistice generale, strategii de dezvoltare locală, etc.) care să fie realizate în scopul asigurării bunăstării comunității locale. Pe de altă parte, consecvența și coerența politicilor spațiale (care țin de gestiunea teritoriului administrativ) sunt elemente obligatorii în crearea unui mediu economic propice. Totodată, predictibilitatea direcțiilor de dezvoltare spațială reprezintă un element care poate juca un rol important în atragerea investitorilor, a agenților și activităților economice sau, dimpotrivă, poate să genereze delocalizări ale unor activități în cazul unor documentații de AT și U contradictorii, ambigui sau imprevizibile.

Nu mai puțin important este faptul că vulnerabilitatea economiei reprezintă un element care trebuie luat în considerare în cadrul strategiilor și politicilor de dezvoltare locală. Dependența de un singur sector economic (monospecializarea economică) este de natură să maximizeze această vulnerabilitate, astfel că devine evidentă necesitatea diversificării activităților economice, în strânsă legătură cu ranforsarea sectoarelor sau activităților puternice, fie ele tradiționale sau noi.

Municipiul Beiuș se înscrie în categoria localităților cu rol de echilibru în dezvoltarea județului, având un rol de centru polarizator de importanță, cu influențe și atracție în teritoriu. Are funcția de centru socio-economic, precum și funcție culturală.

3.1.8. Relații periurbane

Complexitatea factorilor naturali și a componentei antropice generează în cadrul Depresiunii Beiuș, acolo unde este amplasat municipiul Beiuș, câteva particularități. În primul rând este vorba despre conturarea unei axe funcționale NV-SE, care guvernează din punct de vedere structural și funcțional întreaga depresiune. Această configurație este indusă natural, în condițiile în care axa funcțională respectivă s-a conturat în strânsă legătură cu valea Crișului Negru care a facilitat amplasarea unei importante căi de transport rutier – DN 76/E 79 (Oradea – Deva).

Cea de a doua trăsătură este reprezentată de existența unui centru polarizator tradițional puternic mai ales la nivelul raportărilor tradiționale, culturale și mentale – municipiul Beiuș, amplasat în partea central-nordică a Depresiunii Beiuș, care a avut un rol coordonator determinant pentru menținerea funcționalității sistemului tradițional teritorial al Țării Beiușului. Chiar dacă după anul 1990 rolul economic al acestui centru s-a redus în urma diminuării activității unor unități industriale care asigurau locuri de muncă (ex. Fabrica de mobilă, Fabrica de mașini de găurit), orașul se menține și în prezent în topul ierarhiei sistemului de așezări, funcția polarizatoare fiind transferată în principal spre atribuțiile educaționale, culturale și sanitare, care reușesc în bună măsură să compenseze involuția activităților economice.

Se observă că întregul al Țării Beiușului întrunește atribuțiile sistemelor teritoriale funcționale:

- Gravitația centripetă spre poli, axe sau fâșii;
- Prezența unei baze de susținere proprii, cât mai diversificată;
- Fluența internă a vectorilor purtători de masă și energie;
- Un spațiu mental cu trăsături particulare.

Referitor la acest din urmă aspect, se remarcă faptul că depresiunea Beiușului găzduiește unul din cele mai bine definite și păstrate spații mentale din România: Țara Beiușului. Aceasta se individualizează prin mai multe aspecte, dintre care, din punct de vedere funcțional, se remarcă configurația de tip amfiteatru a matricei naturale – relieful și o concentrare crescândă a așezărilor dinspre periferie spre centru. Chiar dacă la nivelul detaliilor arhitecturale, de port popular, de tradiții, etc. există diferențieri, integrarea acestui spațiu mental și funcțional lor se face în mod firesc în cadrul spațiului mental bihorean care la rândul său se integrează în spațiul mental național românesc.

3.1.9. Analiza socio-demografică a populației

Populația ocupă un loc central în activitățile de urbanism și amenajarea teritoriului, implicând cunoașterea a trei categorii de aspecte:

- necesitățile obiective de dezvoltare;
- potențialul cantitativ-demografic al populației;
- potențialul calitativ al populației.

Câteva dintre argumentele considerării populației în planurile de urbanism general se referă la rolul acesteia ca factor central de care se ține seama în elaborarea soluțiilor de dezvoltare, de beneficiar al tuturor măsurilor de dezvoltare care au ca finalitate creșterea nivelului de trai al acelei populații și de realizator al dezvoltării.

Conform cadrului metodologic de elaborare al P.U.G., populația este tratată și din punct de vedere cantitativ-demografic: efectivul populației, repartizarea în teritoriu, mișcarea populației, structura și evoluția populației. Aceste aspecte cantitative folosesc drept criterii în elaborarea soluțiilor de amenajare urbanistică și a teritoriului, respectiv:

1. Fundamentarea deciziei de extindere/reducere a teritoriului intravilan destinate locuirii în acord cu creșterea/scăderea numărului populației;
 2. Luarea unor decizii privind dotările necesare la nivel de localitate bazate pe cunoașterea nevoilor specifice ale diferitelor grupe de vârstă în funcție de ponderea acestora în total populație;
 3. Fundamentarea viitoarelor decizii de investiții ale administrației locale în funcție de tendințele demografice pentru următorii 10-15 ani legate spre exemplu de echiparea tehnico-edilărită, dotările culturale, sociale, educaționale etc.;
 4. Analiza din punct de vedere demografic a resurselor umane necesare dezvoltării economiei locale etc.
- Analiza socio-demografică este utilă atât în fundamentarea proiectării cât și în identificarea resurselor și mecanismelor sociale de implementare a proiectelor de urbanism și în evaluarea consecințelor sociale ale realizării soluțiilor de urbanism.

Capitalul uman este cea mai importantă resursă a societății și reprezintă un factor cu influență definitorie în



procesul de dezvoltare economică a unui teritoriu. Populația reprezintă concomitent factor de acțiune, factor de consum și beneficiar al dezvoltării. De aceea, în analiza acestui criteriu, vor fi avute în vedere atât aspecte cantitative cât și calitative, structurale.

Din punct de vedere demografic, au fost analizate următoarele aspecte:

- numărul de locuitori (populația stabilă), de data recentă;
 - structura populației pe sexe și grupe de vârstă în anii 2011 și 2021;
 - mișcarea naturală și migratorie a populației;
 - disfuncționalitățile privind evoluția și structura populației, modul de ocupare a resurselor de muncă;
 - evoluția populației în ultimii ani și prognoza populației după modelul de creștere biologică, bazat pe creșterea naturală a populației (spor natural) și modelul de creștere tendențială, prin luarea în considerare a sporului mediu anual (spor natural și migrator), înregistrat în ultimii 5-7 ani;
- Resursele de muncă și populația ocupată și evidențierea aspectelor sociale rezultate ca urmare a mutațiilor previzibile în structura populației ocupate, precum și cele rezultate din mobilitatea populației și a forței de muncă.

3.1.10. Analiza factorilor interesați, anchete sociale

Planul Urbanistic General (PUG) reprezintă instrumentul principal al activității de urbanism la nivel local. Este o documentație cu caracter director și de reglementare care stabilește modul de zonificare a teritoriului administrativ, stabilește și delimitează teritoriul intravilan, zonele protejate, naturale și antropice, stabilește condițiile de constructibilitate și delimitează zonele cu restricții. Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Activitatea de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.

Planificarea urbană are o componentă umană și socială care se referă la aspectele vieții comunităților: locuirea – construcția de locuințe, consolidarea locuințelor degradate, drumuri – amenajarea, întreținerea și modernizarea acestora; transport – îmbunătățirea mobilității, salubritate, servicii de educație, de sănătate și culturale accesibile populației, dotări destinate recreării etc.

Elaborarea PUG municipiul Beiuș este un demers de planificare participativ prin care comunitatea este chemată să-și identifice și să-și ierarhizeze nevoile. Conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, informarea și consultarea publicului se efectuează în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Principalele obiective ale activității de urbanism enunțate în legea urbanismului sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;
- f) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

Calitatea vieții este definită în mod obiectiv de condițiile economice, situația locuirii și a mediului, educație, servicii de sănătate, locuri de muncă și în mod subiectiv de percepția subiecților asupra bunăstării și calității vieții în societate. Calitatea vieții determină atractivitatea localităților atât pentru oameni, cât și pentru companiile de afaceri.

Cercetarea sociologică este în măsură să ofere o imagine cuprinzătoare a problemelor sociale din teritoriul de referință pentru ca activitatea de planificare urbană să cuprindă pe lângă aspectele fizice, spațiale, și aspectele economice și sociale ale municipiului Beiuș. În cadrul anchetei socio-urbanistice pe care am realizat-o, a fost conceput un chestionar pentru a investiga nivelul calității vieții populației municipiului Beiuș și a o consulta cu scopul evidențierii unor cerințe și opțiuni pentru îmbunătățirea vieții pe teritoriul administrativ al acesteia.

Realitatea socială este dinamică, de aceea se impune o interogare periodică a socialului (ca și o reconsiderare permanentă a politicilor de dezvoltare și o examinare critică a eficienței lor), având în vedere mai ales faptul că PUG-urile se realizează la intervale mari de timp (de la 5 până la 10 ani), iar anchetele care stau la baza lor au caracter de diagnostic la momentul elaborării PUG.

Construcția acestui instrument de anchetă a fost realizată ținând cont de obiectivul principal al studiilor consultative, și anume acela de a identifica cerințele și opțiunile populației care locuiește în zonele construite din municipiul Beiuș și care va fi direct afectată de măsurile urbanistice care se impun pentru reabilitarea și dezvoltarea acestora. De aceea, există în construcția chestionarului secțiuni dedicate problemelor din zona de studiu, legate de accesibilitate, dotări, calitatea serviciilor publice etc.

Stabilirea arilor de interes s-a făcut prin consultarea reprezentanților administrației locale și a specialiștilor urbanști. Ancheta de opinie a fost realizată pe baza chestionarului prezentat în Anexa 1, care a fost elaborat plecând de la obiectivele pe care această cercetare și le-a propus, precum:

- evaluarea calității locuirii din perspectiva satisfacției locuitorilor față de caracteristicile zonelor în care locuiesc;
- identificarea nevoilor și problemelor locuitorilor legate de spațiile publice din zona în care locuiesc: locuri de



joacă, terenuri de sport, parcuri, spații verzi etc.;

- identificarea percepției populației asupra infracționalității și a comportamentelor anti-sociale în zona în care locuiesc;

evaluarea infrastructurii și a serviciilor de educație;

evaluarea gradului de satisfacție privind serviciile de sănătate și a nevoilor populației legate de aceste servicii;

evaluarea satisfacției populației față de oferta de posibilități de petrecere a timpului liber;

identificarea percepției populației asupra calității aerului, apei, nivelul zgomotului și a modului de gestionare a

deșeurilor;

identificarea necesităților percepute de dezvoltare ale zonei de rezidență și ale orașului în general.

3.1.11. Infrastructura tehnico-edilitară

Infrastructura tehnico-edilitară este foarte importantă în cadrul oricărei unități administrativ-teritoriale. Existența unui sistem centralizat și a unor rețele de alimentare cu apă, de canalizare, de alimentare cu gaze naturale, cu energie electrică, de telefonie și telecomunicații, reprezintă astăzi o necesitate și este unul din atributele unei vieți civilizate și a unui grad decent de confort în locuire.

Prin aderarea la Uniunea Europeană, România este direct legată la politica de coeziune a Uniunii Europene, ale cărei obiective stau la baza Strategiei de Dezvoltare Teritorială a României. Această strategie propune ca, până în 2035, România să devină "o țară cu un teritoriu funcțional, administrat eficient, care asigură condiții atractive de viață și locuire pentru cetățenii săi, cu un rol important în dezvoltarea zonei de sud-est a Europei".

Dintre obiectivele principale, cel legat de infrastructura de apă este reprezentat de conformarea sectorului la cerințele impuse României la aderarea la UE, astfel încât toate localitățile cu o populație de peste 2000 de locuitori să aibă acces la servicii de alimentare cu apă potabilă și canalizare în cel mai scurt timp. Se dorește atingerea în anul 2035 a țintei de cca. 100 mc/an/locuitor apă prealată, pentru întreaga populație a țării, având în vedere că cerințele de apă estimate se ridică la 95 mc/an/locuitor în mediul urban, respectiv 128 mc/an/locuitor în mediul rural.

Diversitatea resurselor de apă de care dispune România (ape de suprafață 90% și ape subterane 10%), volumul suficient al acestora (140 mld. mc/an în medie), arată că România nu va intra sub incidența riscului de epuizare a resurselor de apă.

Principiile și prevederile Directivei Consiliului 91/271/CEE din 21 mai 1991 privind epurarea apelor uzate urbane, modificată și completată de Directiva Comisiei 98/15/EC în 27 februarie 1998, este baza legală a legislației comunitare în domeniul apelor uzate. Directiva 91/271/CEE privind epurarea apelor uzate urbane a fost transpusă în întregime în legislația românească prin Hotărârea Guvernului nr. 188/2002 pentru aprobarea normelor privind condițiile de descărcare ale apelor uzate în mediul acvatic, modificată și completată cu Hotărârea Guvernului nr. 352/2005. Obiectivul central al Directivei este protecția mediului de efectele negative ale evacuărilor de ape uzate urbane și de ape uzate din anumite sectoare industriale, în principal din domeniul prelucrării și fabricării produselor din industria alimentară. În România, legislația europeană din domeniul epurării apelor uzate și evacuării în mediul acvatic a fost transpusă în perioada 2002-2005, însă sunt necesare în continuare etape de implementare pentru conformarea integrală la cerințele Directivei.

Având în vedere atât poziționarea României în bazinul hidrografic al fluviului Dunărea și bazinul Mării Negre, cât și necesitatea protecției mediului în aceste zone, România a declarat întregul său teritoriu ca zonă sensibilă. Această decizie se concretizează în faptul că aglomerările cu mai mult de 10000 de locuitori echivalenți trebuie să asigure o infrastructură pentru epurarea apelor uzate urbane care să permită epurarea avansată, mai ales în ceea ce privește nutrienții azot și fosfor, conform HG 352/2005, art. 3 (1). În ceea ce privește gradul de epurare, epurarea secundară (treaptă biologică) este o regulă generală pentru aglomerările mai mici de 10000 de locuitori echivalenți. Termenele de implementare ale Directivei variază și depind de dimensiunea aglomerării și de impactul acesteia asupra apelor receptoare.

3.1.12. Condiții geotehnice și hidrogeologice

Depresiunea Beiușului este mărginită la nord de Munții Pădurea Craiului, la est și sud-est de Munții Bihor-Vlădeasa, la sud-vest de Munții Codru-Moma, iar la nord-vest depresiunea comunică cu marea Câmpie de Vest (Banato-Crișana).

Regiunea depresionară a Beiușului are o geneză și o evoluție paleogeografică legată de zonele înconjurătoare, de Munții Apuseni și de Câmpia de Vest (Câmpia Banato-Crișană).

Regiunea depresionară s-a scufundat pe linii de falii față de munții limitrofi, continuitatea existentă cândva între Munții Bihor-Vlădeasa și Codru-Moma se află azi la circa 300 m față de suprafață.

Pe acest fundament permo-triasic, care se ivește la zi în unele locuri, ca de exemplu Măgura Forăului=Măgura Rabaganilor, de 396 m, s-au depus depozite sedimentare neozoice datorită mărilor care s-au succedat în acest bazin sedimentar, ultima care a invadat regiunea a fost în timpul pliocenului (acum circa 5 milioane de ani în urmă), după care zona Beiuș a devenit subaeriană, sedimentele depuse anterior fiind apoi modelate rezultând relieful actual.

Modelarea reliefului a fost dată, în primul rând de către râurile care urmăreau marea în retragere. Râurile nu numai că au dat relief de eroziune dar au determinat și acumulări aluvionale de-a lungul luncilor lor, în timpul cuaternarului.

Geomorfologia:

Perimetrul studiat aparține, unității geologice majore depresionare a Câmpiei Panonice, în care succesiunea geologică este dată de complexul argilelor-nisipoase pannoniene, peste care se dispun discordant formațiuni recente pleistocen-holocene.

Stratele pannonianului sunt quasiorizontale-înclinate cu 2,5°-3° spre VSV, sunt relativ omogene cu intercalații de faciesuri argilo-nisipoase.

Petrografic depozitele pannonianului intră în categoria marnelir cu tot spectrul cunoscut, datorită conținutului de carbonați

secundari.

Local depozitele nisipoase trec în categoria gresiilor sau a nisipurilor cimentate cu lianți în special carbonatici, sat și secundari argilitici.

Fundamentul unității deluroase aparține cristalinului metamorfic peste care, se succed orizonturi de marne, argile, argile nisipoase, nisipuri.

Structural stratele formațiunii de bază sunt orizontale, iar formațiunea acoperitoare are grosimi variabile și caracteristici geotehnice.

Pământurile ce alcătuiesc formațiunea acoperitoare sunt stratificate și se deosebesc între ele prin colorit și caracteristici geotehnice.

Hidrografie, Hidrologie:

Municipiul Beiuș este străbătut de două cursuri mari de apă: Crișul Negru, cu afluentul lui din dreapta Valea Nimăieștilor, a căror debite variază între 2 – 3 mc/s până la 200 mc/s, fapt ce creează în anumite perioade pericol de inundații, în general în aval de municipiul Beiuș, înregistrându-se câteva excepții în sec. XX când inundațiile au afectat și municipiul Beiuș.

Crișul Negru izvorăște din Munții Bihorului de la altitudinea de 1460 m. Își colectează apele de pe pantele vestice ale Bihorului și de pe cele ce se concentrează în depresiunea Beiuș-Vascău. Curge spre nord, nord-vest până la Beiuș, și se îndreaptă apoi spre vest până la Tinca și după aceea spre vest-nord-vest.

Valea Nimăieștilor este un curs de apă, afluent al râului Crișul Negru. Aceasta se formează la confluența brațelor Valea Mare și Plaiu.

3.1.13. Protecția mediului, riscuri naturale și antropice

În conformitate cu tema de proiectare, studiul de fundamentare își propune analiza problemelor semnificative de mediu, inclusiv starea mediului și evoluția acesteia, în raport cu cerințele impuse de realizarea Planului Urbanistic General al municipiului Beiuș, județul Bihor. Modalitatea de realizare va fi sub forma unei „monografii analitice” care evidențiază toate aspectele de mediu relevante din zonă precum și restricțiile/favorabilitățile induse de acestea în dezvoltarea urbanistică.

Situația existentă a calității mediului este abordată cauzal prin prisma determinărilor care se produc între componenta naturală (suport) și componenta antropică (exploatare). Astfel au fost evidențiate atât condițiile naturale specifice ale zonei Beiuș, cât și activitățile umane (tradiționale sau nu) care exploatează (sau au exploatat) acest teritoriu și rezultanta acestei inter-relații exprimată prin calitatea mediului.

Analiza factorilor de mediu și evaluarea stării calității mediului s-au efectuat pe baza datelor de ordin statistic și de previziune deținute de factorii instituționali avizați ai județului Bihor (Agenția pentru Protecția Mediului A.P.M., Sistemul de Gospodărire a Apelor (S.G.A.), Consiliul Județean, Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice (O.S.P.A.), Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență (I.J.S.U.).

Fondul informațional existent a fost coroborat selectiv cu funcția diagnostică a mutațiilor structurilor peisagistice identificate atât prin evaluarea critică a literaturii existente, cât și prin analiza la zi a stării de funcționalitate a componentelor de mediu, pe baza cercetării realităților din teren și inventarierii diferențiate a formelor de impact asupra mediului.

3.1.14. Impactul schimbărilor climatice

Ca urmare a studiilor de specialitate realizate la nivel național, a fost scoasă în evidență tendința generală de creștere a temperaturii medii anuale și a creșterii frecvenței proceselor climatice de risc. Din categoria riscurilor în cazul schimbărilor climatice amintim: creșterea numărului de aparate de aer condiționat în ciuda locuințelor nereabilitate, nerentabilitatea pe anumite sectoare de rețele de distribuție a energiei, consumul scăzut de energie în anumite perioade ale anului, iar în cazul manifestării unor vijelii și a ploilor înghețate pe fondul procentului ridicat al cablurilor aeriene de distribuție a curentului electric, ruperea și prăbușirea acestora și implicit întreruperea furnizării energiei electrice, a iluminatului public etc.

Efectele așteptate implică creșterea costurilor în ceea ce privește consumul de energie, scăderea calității vieții, modificări la nivel ecologic etc.

În cazul perioadelor secetoase există riscul de scădere a resurselor de apă, astfel încât unele specii vegetale sunt puse în pericol prin afectarea ciclului de viață a animalelor (urși, mistreți etc), schimbarea comportamentului acestora precum și apariția unor specii și creșterea numărului în cazul speciilor invazive (țânțari, limacși, melci etc).

3.2. DIAGNOSTIC GENERAL ȘI PROSPECTIV

Pe baza studiilor de fundamentare elaborate, prezentul subcapitol formulează diagnosticul general și prospectiv pentru teritoriul municipiului.

Conectivitate și accesibilitate în teritoriu

Principalele căi de comunicație rutieră care traversează municipiului sunt drumul național DN 76 care se suprapune cu drumul european E79, drumurile județene DJ 764, 764 A, 764 H și 764 F și drumurile comunale DC 221, DC 228 și DC 234.

Municipiul beneficiază de o amplasare geografică favorabilă, fiind situat în la aproximativ 60 km față de reședința de județ, municipiul Oradea. De asemenea, fiind amplasat în apropierea Parcului Natural Apusenii, municipiul are ieșire la multe obiective turistice naturale.



Morfologia localităților

Din punct de vedere al evoluției urbanistice, municipiul Beiuș este de tip adunat, organizat pe străzi radiale, cu grădina în spatele curții. În zona centrală, situată în partea depresionară a teritoriului, se conturează un nucleu format din instituții publice și o serie de alte construcții. Parcelele în această zonă au forme dreptunghiulare puțin adânci, cu fronturi bine închegate, continue pe unele porțiuni.

Patrimoniul cultural construit

Municipiul Beiuș cuprinde o serie de elemente valoroase de patrimoniu cultural construit cum ar fi:

- BH-II-m-B 01108 – Biserica Reformată;
- BH-II-m-B-01109 – Casina Română;
- BH-II-m-B-01110 – Fosta Școală civilă Medie Greco-Catolică de fete și Internatul Pavelian;
- BH-II-m-B-01111 – Fosta Școală Greco Catolică de fete;
- BH-II-m-B-20984 – Biserica ortodoxă „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril”;
- BH-II-a-A-01112 – Ansamblul urban „Piața Samuil Vulcan”;
- BH-II-m-B-01113 – Casa Ioan Ciordaș, azi Muzeul Municipal Beiuș;
- BH-II-m-B-01114 – Colegiul Național „Samuil Vulcan”;
- BH-II-m-B-01115 – Casa Forgach, azi sediul administrativ al parohiei romano-catolice;
- BH-II-m-B-01116 – Biserica romano-catolică „Sf. Treime”;
- BH-II-m-B-20983 – Biserica „Sf. Mare Mucenic Dimitrie Izvorător de Mir”;
- BH-IV-m-B-01258 – Monumentul ostașului român;
- BH-IV-m-B-01259 – Mormântul lui Nicolae Bolcaș și Ioan Ciordaș;
- BH-IV-m-B-01261 - Monument în memoria soldaților Diviziei 3 vânători de munte;
- BH-IV-m-B-01262 – Tipografia și Librăria „Doina”
- Clădiri reprezentative pentru arhitectura tradițională.

Pe teritoriul municipiului se regăsesc și situri arheologice:

- Beiuș – Pădurea Delanilor (cod. R.A.N 26813.01). Aici au fost identificați un număr de 32 de tumuli. Inițial au fost atribuiți ca aparținând unei necropole funerare datată în epoca bronzului târziu. Rămâne ca o problemă de viitor soluționarea apartenenței lor culturale deoarece, nefiind cercetați intruziv, este dificilă încadrarea lor culturală și cronologică.
- 7. Beiuș - Cimitirul catolic. (cod R.A.N. 26813.02). În partea de nord a orașului Beiuș, pe o înălțime care domină localitatea, se găsește cimitirul romano-catolic. În partea de vest a cimitirului, spre șoseaua care duce în comuna Remetea, pe o înălțime mărginită de pante abrupte, relativ greu accesibile, se află o ruină din piatră și cărămidă, înaltă de circa 4,60 m. Grosimea zidului oscilează între 1,20 - 1,40 m. Porțiunea exterioară a ruinei cuprinde patru contraforți din piatră aproape intacti. Ei întăresc îmbinarea la colțuri a ruinei de formă pentagonală, fiind adosați zidului propriu-zis. Lungimea unui contrafort nu depășește 1 m, lățimea apropiindu-se de aceeași dimensiune. La aproximativ 27 m spre vest, pe marginea abruptă a pantei care coboară spre șoseaua mai sus amintită se află o altă ruină, cu dimensiuni mai modeste. Cu o înălțime de circa 4 m, este în fapt un colț de zid căruia i-a fost adosat un contrafort. Având dimensiuni de 1,50 m x 1,30 m avea rolul de a întări, spre exterior, acest fragment de construcție. În ambele cazuri, zidul este alcătuit din bolovani de râu în partea inferioară, putând aparține atât fundației propriu - zise cât și primelor asize ale zidului în elevație, bolovani de carieră, atent fasonați la exterior precum și cărămidă, folosită îndeosebi la ruina pentagonală. La ambele porțiuni de zid, mortarul a fost folosit din plin. Pe mici porțiuni, "protejate" de vița-de-vie sălbatică s-au păstrat fragmente de tencuială. Ruinele descrise mai sus reprezintă, în fapt, tot ceea ce a mai rămas din biserica romano-catolică din cimitirul de același rit. În cazul primului zid avem de-a face cu absida pentagonală a bisericii. Ruina din vestul înălțimii reprezintă tocmai fațada acesteia, întărită cu un contrafort. Beneficiind de cercetări arheologice limitate, putem afirma doar că biserica gotică ridicată în prima treime a secolului al XV-lea a avut, cu siguranță, o antecesoare, amplasată probabil în același loc. Cu o funcționare de aproape un secol și jumătate (?), ea a fost abandonată la o dată care, în actualul stadiu al cercetărilor este greu de precizat.

Echipare tehnico-edilitară

În municipiul Beiuș majoritatea locuințelor sunt racordate la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă și la sistemul centralizat de canalizare.

Toate gospodăriile din localitățile municipiului sunt racordate la rețeaua de energie electrică. Municipiul este electrificat în întregime.

Pe întreg teritoriul municipiului, rețele de telefonie fixă și mobilă, precum și cele de internet sau televiziune prin cablu și fibră optică au acoperire bună.

Încălzirea se realizează prin centrale termice individuale, lemne și de asemenea municipiul beneficiază de izvoare geotermale..

Disfuncționalitățile cu care se confruntă municipiul Beiuș din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare sunt:

- Lipsa rețelei de distribuție a gazelor naturale;
- O parte din gospodării nu sunt racordate la sistemul de canalizare;
- Încălzirea încă se mai realizează preponderent tot prin sobe, utilizând combustibil solid (lemn);
- Utilizarea energiei regenerabile este în prezent în stare incipientă.

Cadrul natural și elemente de mediu

Municipiul Beiuș nu a fost afectat, până în prezent, de cutremure de pământ.

Intravilanul municipiului prezintă un risc de inundabilitate redus. Un factor de risc poate fi reprezentat de Crișul Negru, care în anotimpurile ploioase și în urma ploilor torențiale de vară, precum și topirilor de zăpadă, nivelul râului poate crește destul de mult putând produce inundații.

Pe teritoriul municipiului, la momentul de față, nu există alunecări de teren active.

Populația și caracteristici demografice

În perioada analizată, populația municipiului Beiuș a fost afectat de următoarele procese demografice cu efecte asupra situației economico-sociale:

- Numeric, populația municipiului Beiuș este angajată pe un trend sensibil descendent, dacă avem în vedere diminuarea absolută a populației cu domiciliu, într-un interval de 10 ani, cu peste 700 locuitori. Trendul descendent este validat și de diminuarea populației rezidente surprinsă între ultimele două recensăminte.
- Natalitatea înregistrează valori ceva mai reduse în comparație cu media urbană națională, iar tendința este una ușor descendentă, pentru ultimul deceniu consemnându-se o medie de 8,5‰.
- Pe fondul mortalității cu o tendință ușor ascendentă, bilanțul demografic natural se menține negativ și nu există indicii de revigorare, ba dimpotrivă.
- Emigrația, privită prin prisma plecărilor cu domiciliu, superioară imigrației, este semnificativă, situându-se în mod constant peste valoarea 20‰. În condițiile date, bilanțul demografic migratoriu este negativ, dar cu premise de îmbunătățire a situației, dacă ne raportăm la evoluția sa începând cu anul 2017.
- Bilanțul demografic general este negativ, iar fluctuațiile ultimilor ani pot fi interpretate ca indicii de posibilă stabilizare la nivelul unor valori situate în proximitatea a 10‰.
- Există un ușor dezechilibru între sexe, în favoarea populației feminine, dar, l-am considera, nu departe de proporțiile normale.
- Modificările în cadrul grupelor majore de vârstă, precum și ponderile ce le caracterizează, evidențiază o populație îmbătrânită demografic, cu perspective deloc favorabile.
- Structura etnică, precum și cea confesională indică o omogenitate considerabilă prin proporțiile deținute de populația românească, respectiv de religia ortodoxă.
- Proiecția demografică, în toate variantele sale, indică instalarea unui proces semnificativ de scădere a populației municipiului.
- Deși se înregistrează și prezența șomerilor, evoluția numărului lor, per ansamblu, evidențiază o situație de favorabilitate determinată de trendul descendent al acestora, dar cu posibile surprize negative determinate de efectele socio-economice ale pandemiei Covid 19.
- Calitatea resursei umane prin prisma nivelului educațional are un potențial ce poate susține activități economice chiar dintre cele mai exigente.

Activități economice

Municipiul Beiuș are un profil economic orientat spre industrie, comerț și servicii, agricultură, construcții, industrie prelucrătoare, comerț cu ridicata și amănuntul și repararea autovehiculelor și motocicletelor. Cu toate acestea, nivelul de atractivitate economică a municipiului prezintă tendințe descendente.

Se recomandă valorificarea avantajelor generate de amplasarea geografică a municipiului precum și de caracteristicile socio-economice ale acesteia (populația activă este în proces de scădere din perspectiva valorilor brute, la fel ca și volumul populației generale din municipiu).

3.3. EVOLUȚIA POSIBILĂ, PRIORITĂȚI

Datorită potențialului și amplasării geografice, pentru teritoriul municipiului au fost identificate mai multe direcții posibile de dezvoltare:

- Dezvoltarea și diversificarea activităților economice din municipiu, în special a celor din sectoarele non-agricole;



- Dezvoltarea suplimentară a activităților agricole și agro-zootehnice prin valorificarea specificului local din punct de vedere economic;
- Dezvoltarea sectorului turistic prin valorificarea elementelor de patrimoniu cultural construit și patrimoniu natural;
- Creșterea nivelului de calitate a vieții locuitorilor prin dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare, de transport și a dotărilor socio-culturale.

3.4. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU

Creșterea mobilității reprezintă șansa reală de dezvoltare a municipiului prin schimburile cu teritoriul de influență care prezintă un potențial economic evident.

Optimizarea relațiilor în teritoriu se poate realiza prin:

- Extinderea și reabilitarea căilor de circulație rutieră existente de pe teritoriul municipiului;
- Dezvoltarea rețelei de transport în comun;
- Amenajarea de piste pentru biciclete;
- Fluidizarea traficului din oraș prin construirea centurii de ocolire.

3.5. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR

3.5.1. Măsurile de dezvoltare a activităților economice

Municipiul Beiuș are un profil economic orientat spre agricultură, construcții, turism, industrie prelucrătoare, comerț cu ridicata și amănuntul și repararea autovehiculelor și motocicletelor. Cu toate acestea, nivelul de atractivitate economică a municipiului prezintă tendințe descendente.

Similar majorității zonelor din țara noastră, municipiul Beiuș este supusă unui proces lent de dezvoltare socio-economică. Totuși, se remarcă o tendință pozitivă în ceea ce privește dezvoltarea economică a municipiului, ea prezentând totodată un potențial ridicat din acest punct de vedere. Municipiul Beiuș beneficiază, la nivel strategic județean, de o amplasare favorabilă, fiind situată la o distanță redusă față de principalul centru economic al județului, municipiul Oradea (reședință de județ), față de care este conectată prin intermediul DN76 (E79). Totodată, pe teritoriul municipiului se găsesc mai multe monumente istorice. De asemenea, numeroasele atracții turistice naturale din zona Beiușului favorizează dezvoltarea turismului.

Ca urmare a analizei situației economice existente și a evoluției acesteia în perioada recentă la nivelul municipiului Beiuș din județul Bihor, contextualizând la nivelul întregului județ și regiune, au fost formulate următoarele disfuncționalități și respectiv, priorități de intervenție:

- Valorificarea brută a resurselor lemnoase și neglijarea oportunităților derivate din piața produselor de mobilă manufacturată, extrem de rentabilă din punct de vedere economic și capabilă să absoarbă un număr important de lucrători;
- Cooperare precară între producătorii de obiecte de artizanat și unitățile turistice din municipiu/regiune.
- Lipsa forței de muncă calificate (spor natural negativ rezultat prin migrarea pentru muncă în țări din UE);
- Insuficiența valorificare a potențialului turistic local și regional;
- Nivel scăzut al absorbției fondurilor europene pentru toate domeniile economice de producție;
- Insuficiența dezvoltare a ciclurilor integrate de producție-prelucrare-comercializare a produselor agricole, a subproduselor agricole și a produselor alimentare prelucrate la nivel local;

Pentru a diminua disfuncționalitățile semnalate anterior, se recomandă următoarele măsuri ce vizează activitățile economice și dezvoltarea economiei în plan local:

- Realizarea unui microincubator de afaceri prin inițierea unor programe care să aibă ca scop dezvoltarea culturii antreprenoriale, prin oferirea de spații pentru cursuri, traininguri și spații de lucru;
- Sprijinirea antreprenoriatului în domeniul fabricării mobilei și accesarea unor nișe de pe piața de profil (ex. mobilă sculptată);
- Valorificarea superioară a oportunităților oferite de diversele programe de finanțare din spațiul comunitar, bazate pe asocierea producătorilor și pe spiritul de inițiativă, care să conducă la crearea instalațiilor și facilităților tehnice pentru depozitarea și procesarea produselor agricole și silvice;
- Certificarea ecologică a unor ferme agricole;
- Crearea unui lanț de magazine aprovizionate de producătorii locali cu produse alimentare și crearea unui brand propriu, inclus sub „umbrela” brandului „produs în Bihor” (ex. *pălinca de Bihor*);
- Aprovizionare cu produse locale a unităților de alimentație publică;
- Amenajarea unei stații de producție a biogazului, pe baza produselor reziduale din agricultură;
- Accesarea sistematică a fondurilor de dezvoltare în domeniul agroturistic;
- Transformarea unor gospodării tradiționale în ferme didactice, incluse în activități agroturistice, unde copii de vârstă preșcolară și școlară să aibă posibilitatea observării nemijlocite a diverselor aspecte ce țin de creșterea

animalelor și activitățile agrar-gospodărești;

- Crearea unui parc industrial în vederea atragerii de noi agenți economici, prioritar din domeniul industriei alimentare și a prelucrării lemnului (conform obiectivul de creștere a competitivității economice formulat în Strategia de Dezvoltare durabilă a județului Bihor și a inițiativei strategice privind dezvoltarea mediului de afaceri).

Pe scurt, se recomandă valorificarea avantajelor generate de amplasarea geografică a comunei precum și de caracteristicile socio-economice ale acesteia (populația activă este în proces de scădere din perspectiva valorilor brute, la fel ca și volumul populației generale din comună). Totodată, se recomandă valorificarea poziționării municipiului Beiuș față de municipiul Oradea. Din perspectiva specificului economic local, se recomandă realizarea unei identități locale, din perspectivă economică, bazată pe fabricarea și distribuirea produselor din lemn, a produselor cu specific local.

3.6. EVOLUȚIA POPULAȚIEI

Pentru prognoza populației s-a utilizat modulul DemoProj al aplicației „Spectrum” dezvoltate de Avenir Health – o organizație pentru sănătate globală, cu sediul la Glastonbury – SUA, care are drept scop îmbunătățirea dezvoltării sociale și economice, oferind instrumente și asistență tehnică în politici, planificare, alocare a resurselor și evaluare. Modulul DemoProj a fost utilizat și de INS pentru *Proiectarea populației României în profil teritorial la orizontul anului 2060* (INS, 2017).

Programul are la bază metoda componentelor. Datele de intrare au fost:

- Populația după domiciliu la 1 iulie 2020 pe vârste și sexe;
- Indicele conjunctural al fertilității (numărul mediu de copii născuți de o femeie în cursul vieții sale fertile), precalculat al aplicației (1,63, în baza datelor statistico-demografice pentru România, având ca referință anul 2019);
- Speranța de viață la naștere precalculată, pe sexe (72,6 ani – bărbați, 79,6 – femei);
- Bilanțul mediu migratoriu pentru ultimii 10 ani, cu date disponibile (2011 – 2020).

Varianta medie reprezintă varianta cea mai plauzibilă a evoluției populației, proiecția fiind bazată pe ipoteza menținerii valorilor medii ale principalelor fenomene demografice înregistrate în perioada premergătoare realizării proiecției, având ca referință populația cu domiciliu înregistrată la 1 iulie 2020.

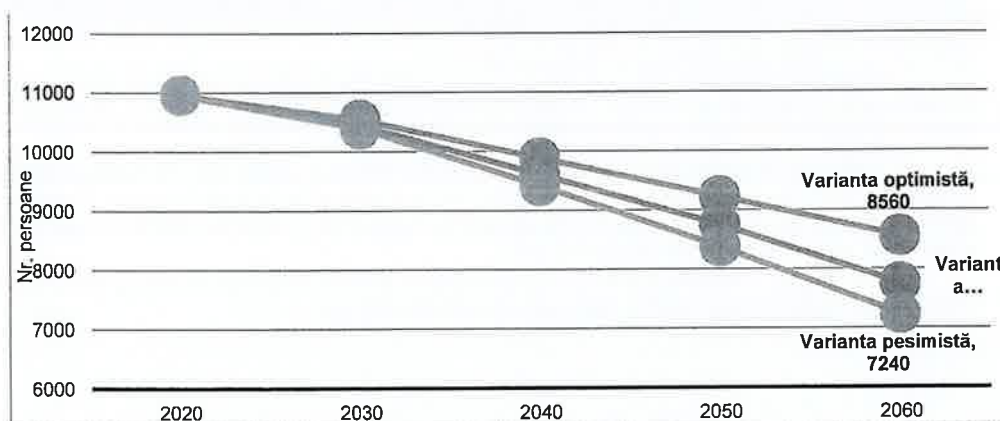
Variantele *optimistă* și *pesimistă* marchează limita superioară și cea inferioară a zonei în care proiectările au cea mai mare probabilitate de realizare, ipotezele de lucru fiind bazate pe scenarii favorabile, respectiv defavorabile, de evoluție, a principalelor fenomene demografice.

	2030	2040	2050	2060
Varianta medie	10450	9610	8750	7760
Varianta optimistă	10540	9890	9230	8560
Varianta pesimistă	10390	9420	8380	7240

Tabel 15 - Proiecția populației municipiului Beiuș la orizontul 2060

Evoluția demografică de până acum și tendințele surprinse, precum și proiecțiile obținute indică în perspectivă o scădere sensibilă a populației în toate cele trei variante.

În baza evoluției recente, la orizontul 2060, populația cu domiciliu a municipiului Beiuș, în toate variantele de proiectare, este de așteptat să se reducă cu valori cuprinse între circa 2400 persoane (varianta optimistă) și 3700 persoane (varianta pesimistă).



Figură 49 - Proiecția populației municipiului Beiuș la orizontul anului 2060



Dintre cele două variante de prognoză optimă pentru prima variantă care arată scăderea numărului populației luând în considerare și sporul migrator. Evoluțiile demografice la nivelul județului Bihor sunt negative, înregistrându-se reduceri ale numărului populației. Alături de scăderea în sine a numărului populației se înregistrează degradarea structurii pe vârste din cauza procesului de îmbătrânire a populației. Cauzele acestor evoluții sunt, înainte de toate, nivelul scăzut al fertilității, prin care generația de părinți este înlocuită doar parțial, și migrația care afectează cu precădere tinerii. Conform prognozelor, populația tânără nu va fi înlocuită corespunzător în următorii ani din cauza scăderii ratei natalității și a contingentului mai redus de populație aflată la vârsta fertilității.

3.7. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Planul Urbanistic General include un set de propuneri, recomandări și reglementări care vizează îmbunătățirea organizării infrastructurii de trafic și o mai bună accesare a zonelor constituite. De asemenea, PUG-ul trasează tramele stradale majore pentru zonele de urbanizare. Pentru străzile propuse, sunt reglementate atât traseele, cât și profilele caracteristice.

Suprafețele necesare pentru realizarea măsurilor privind deschiderea de străzi noi, prelungirea unor străzi, lărgirea unor străzi etc. vor trece în domeniul public.

Suprafețele propuse pentru realizarea de străzi noi, lărgirea sau modernizarea străzilor nu afectează terenurile din zonele cadastrale a căii ferate.

Rețeaua de căi de comunicație din extravilan:

Reabilitarea / Modernizarea / Realizarea de infrastructuri rutiere îmbunătățite pentru conectivitate între polii de interes, asigură crearea de soluții alternative pentru transportul individual motorizat, astfel încât să se decongestioneze zonele să se asigure o creștere a conectivității rețelei de transport precum și o ameliorare a accesibilității. Mai mult, prin reabilitarea rețelei secundare stradale cu rol colector se preiau principii și metode de realizare moderne adecvate mediului urban, contribuind la creșterea calității vieții, prin crearea unui spațiu destinat circulației cu caracteristici moderne, urbane și sigure pentru toți participanții la trafic. Modernizarea intersecțiilor critice din oraș prin măsuri de reconfigurare fizică constituie alte tipuri de investiții în infrastructură care vor conduce la creșterea confortului și siguranței deplasărilor pietonale, cu bicicleta sau cu autoturismul.

Modernizarea și extinderea sistemului de transport public eficient, ecologic și sigur, accesibil tuturor categoriilor de călători reprezintă direcția de acțiune cheie a PMUD Beiuș. Prin îmbunătățirea unui astfel de serviciu de transport public se asigură în mod echitabil accesul tuturor cetățenilor la servicii și locurile de muncă și se creează o alternativă reală a transportului motorizat individual.

Direcții de acțiune și proiecte operaționale:

Proiectele operaționale vizează în special sectorul Transportului public prin Modernizarea transportului public cu vehicule electrice sau/și ecologice, creșterea atractivității accesibilității oferite de transportul public, pentru creșterea eficienței operaționale și asigurarea corelării ofertei de transport cu cererea, implementarea de măsuri de informare a călătorilor, toate urmând să conducă la creșterea atractivității transportului public și a numărului de călători.

Implementarea de instrumente de ITS, management al mobilității și controlului accesului asigură posibilitatea de planificare și optimizare a călătoriilor, cu impact asupra eficientizării deplasării, managementul mobilității și o bună informare poate oferi eficiență sporită, încredere și durabilitate infrastructurii de transport existente, prin intervenții de politici sau tehnologie, permițând mobilizarea și rularea resurselor prin taxe de congestie, taxe de drum și taxe de parcare. Adoptarea de măsuri pentru încurajarea transportului nemotorizat cum ar fi implementarea unui serviciu de închiriere biciclete în regim self-service (bike-sharing) pentru stimularea deplasărilor utilizând bicicleta și creșterea ponderii modale a acestui mod de transport cu impact direct asupra calității vieții prin reducerea numărului de autoturisme în circulație și implicit a efectelor externe negative datorate traficului auto - emisii poluante, zgomot, accidente.

Cele mai importante obiective ale politicii parcarilor sunt:

- Reducerea diferenței dintre oferta și cererea pentru locuri de parcare. Acest lucru se poate realiza fie prin construirea de facilități pentru parcare (în special în afara spațiului carosabil), fie prin modificarea repartiției modale, în favoarea transportului public, astfel încât cererea de locuri de parcare să scadă;

- Reducerea diferenței dintre oferta și cererea pentru locuri de parcare prin concentrarea pe anumite grupuri țintă. La asigurarea de locuri de parcare se acordă prioritate unor grupuri de utilizatori cum ar fi rezidenți sau vehiculele de aprovizionare. Acest lucru înseamnă că celelalte grupuri (cum ar fi cei aflați în tranzit) vor găsi cu dificultate un loc de parcare sau vor fi nevoiți să plătească mai mult;

- În plus, politicile de parcare trebuie să tindă către modificarea repartiției modale pentru asigurarea unei dezvoltări sustenabile și îmbunătățirea calității vieții pentru generațiile viitoare.

3.8. INTRAVILAN PROPUȘ. ZONE FUNCȚIONALE. BILANȚ TERITORIAL.

În urma analizei efectuate asupra rezervelor de teren disponibile pentru noi construcții din intravilanul existent al orașului s-au constatat următoarele:

- Există terenuri care permit densificări, construirea de noi construcții.
- Există terenuri virane (fără construcții) în intravilan.

Totodată analizând intravilanul existent și tendințele de dezvoltare ale localității, s-au mai constatat următoarele:

- Există zone cu potențial de urbanizare care sunt situate în afara perimetrului intravilan.

Ținând cont de factorul demografic, care este într-o continuă scădere, de posibilitățile financiare ale municipiului (bugetul local), de rezervele de teren disponibile și de politicile și reglementările în domeniul urbanismului de la nivel european, propunerea elaboratorului PUG este de a nu mai extinde intravilanul decât cu mici excepții pentru zonele cu presiuni imobiliare mari și care pot fi urbanizate și de a scoate din intravilan zonele agricole fără potențial de dezvoltare, redându-le circuitului agricol. Această politică va conduce la utilizarea rațională și durabilă a terenurilor, prin:

- Completarea zonelor centrale și a celorlalte zone cu construcții din intravilan.
- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte reutilizarea zonelor abandonate

Extinderile propuse au fost făcute de comun acord cu autoritățile locale și ca urmare a solicitărilor venite din partea proprietarilor de terenuri.

O dată cu aprobarea Planului Urbanistic, suprafețele de teren ocupate de terenuri agricole vor respecta funcțiunea stabilită prin P.U.G.

Terenurile agricole fără posibilități de urbanizare în viitorul apropiat s-au exclus din intravilan, redându-le circuitului agricol.

S-a urmărit trasarea limitei intravilanului pe limite de parcele și simplificarea acestora în vederea bornării.

Suprafața cuprinsă în noul intravilan este de 847.26 ha.

Extinderea intravilanului a avut în vedere următoarele obiective:

- Respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Respectarea documentațiilor de amenajare a teritoriului privind gestiunea rațională a resursei funciare;
- Necesitatea unei dezvoltări urbanistice controlate, coerente și durabile, care asigură calitatea vieții;
- Viabilitatea și fezabilitatea extinderii rețelei stradale și a rețelei de infrastructură edilitară pentru zonele noi, prin prisma analizei cost-beneficiu asupra investițiilor din bugetul public;
- Necesitatea concentrării investițiilor de dezvoltare în zone din interiorul intravilanului actual, astăzi părăsite sau utilizate inadecvat, cu avantajul economic al pre-existenței echipărilor edilitare și al acceselor stradale asigurate;
- Necesitatea asigurării de terenuri exploatabile agricole în vederea susținerii economiei agrare;
- Necesitatea protejării cadrului natural, ca susținător al calității ecologice;
- Necesitatea asigurării calității vieții pentru cetățeni, prin rezervarea suprafețelor necesare pentru realizarea arterelor de trafic, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice (sănătate, învățământ, spații verzi, sport, etc);
- Valorificarea, conservarea și protejarea fondului construit valoros și a peisajului cultural ca factor al dezvoltării și al identității teritoriale, etc.

Repartiția teritoriului în intravilanul propus:

Tabel 16 - Bilanț teritorial-Municipiul Beiuș

Bilanț Teritorial - Municipiul Beiuș				
Zone funcționale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Locuințe și funcțiuni complementare	255,03	3,17%	317,66	37,49%
Locuințe colective	18,3	2,62%	17,03	2,01%
Zonă mixtă - locuințe și servicii			37,74	4,45%
Zonă mixtă - case de vacanță/pensiuni	7,84	3,44%	26,42	3,12%
Zonă mixtă - industrie mică/servicii	7,68	0,65%	58,4	6,89%
Zonă mixtă - activități comerciale, agrement, turism			12,71	1,50%
Instituții și servicii de interes public	51,89	8,12%	49,36	5,83%
Unități industriale și depozite	88,52	12,88%	109,12	12,88%
Unități agro-zootehnice	6,36	1,20%	24,91	2,94%



Spații verzi (sport, agrement, protecție)	65,82	9,25%	61,58	7,27%
Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare	19,98	3,77%	19,44	2,29%
Destinație specială	30,94	5,83%	24,05	2,84%
Căi de comunicație și transport				
Rutier	46,77	7,76%	62,8	7,41%
Feroviar	6,82	1,41%	6,86	0,81%
Gospodărie comunală, cimitire	15,72	2,87%	13,12	1,55%
Ape	6,17	1,11%	6,06	0,72%
Păduri	4,89	0,92%	0	0,00%
TOTAL	632,77	100,00%	847,26	100,00%

Analizând bilanțul teritorial se constată că principalele zone funcționale ale municipiului sunt următoarele:

- zona funcțională principală este cea de locuințe și funcțiuni complementare, ocupând un procent de 37.49 %;
- zona unităților industriale și a depozitelor ocupă un procent de 12.88%.

1. **Beiuș:**

Tabel 17 - Repartiția pe trupuri, intravilan propus-sat Beiuș

Beiuș	788.77 ha
Trup A	713.80 ha
Trup A1	31.11 ha
Trup A2	33.78
Trup A3	2.55
Trup A4	1.74
Trup A5	5.79

Tabel 18 - Bilanț teritorial, Reglementări urbanistice - Municipiul Beiuș

Bilanț Teritorial - Municipiul Beiuș				
Zone funcționale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Locuințe și funcțiuni complementare	214,43	36,83%	273,79	34,71%
Locuințe colective	18,3	3,14%	17,03	2,16%
Zonă mixtă - locuințe și servicii			36,91	4,68%
Zonă mixtă - case de vacanță/pensiuni	7,84	1,35%	26,42	3,35%
Zonă mixtă - industrie mică/servicii	7,68	1,32%	58,4	7,40%
Zonă mixtă - activități comerciale, agrement, turism			12,71	1,61%
Instituții și servicii de interes public	50,75	8,72%	48,84	6,19%
Unități industriale și depozite	86,45	14,85%	107,25	13,60%
Unități agro-zootehnice	6,36	1,09%	24,91	3,16%
Spații verzi (sport, agrement, protecție)	61,8	10,62%	56,97	7,22%
Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare	20,02	3,44%	19,44	2,46%
Destinație specială	30,94	5,31%	24,05	3,05%
Căi de comunicație și transport				
Rutier	44,76	7,69%	60,24	7,64%
Feroviar	6,82	1,17%	6,86	0,87%
Gospodărie comunală, cimitire	15,21	2,61%	8,89	1,13%
Ape	5,91	1,02%	6,06	0,77%
Păduri	4,89	0,84%	0	0,00%
TOTAL	582,16	100,00%	788,77	100,00%

2. Delani:

Tabel 19 - Repartiția pe trupuri, intravilan propus-sat Delani

Delani	58.49 ha
Trup B	57.93 ha
Trup B1	0.56 ha

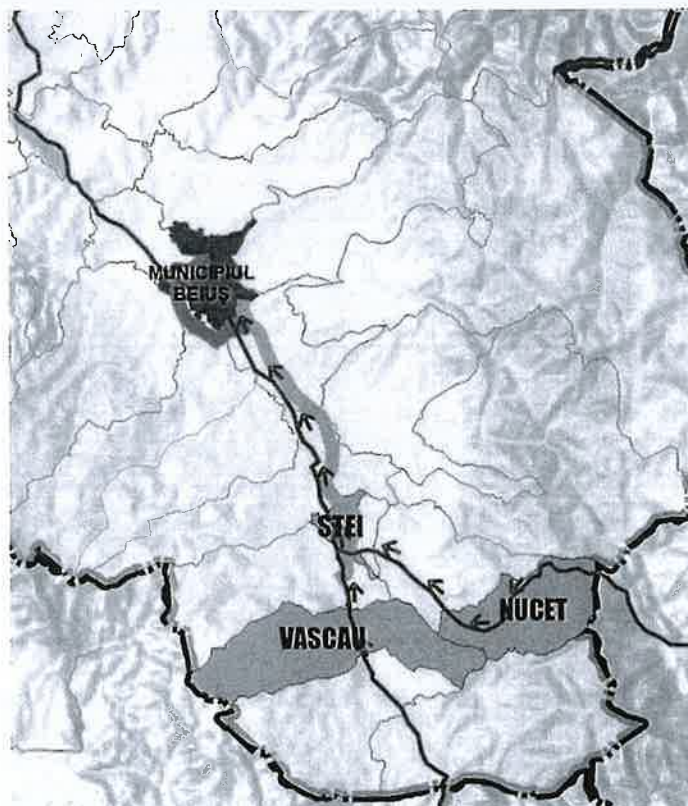


Tabel 20 - Bilanț teritorial, Reglementări urbanistice -sat Delani

Bilanț Teritorial - Delani				
Zone funcționale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Locuințe și funcțiuni complementare	40.6	80.22%	43.87	75.00%
Zonă mixtă - locuințe și servicii			0.83	1.42%
Instituții și servicii de interes public	1.14	2.25%	0.52	0.89%
Unități industriale și depozite	2.07	4.09%	1.87	3.20%
Spații verzi (sport, agrement, protecție)	4.02	7.94%	4.61	7.88%
Căi de comunicație și transport				
Rutier	2.01	3.97%	2.56	4.38%
Gospodărie comunală, cimitire	0.51	1.01%	4.23	7.23%
Ape	0.26	0.51%	0	0.00%
TOTAL	50.61	100.00%	58.49	100.00%

3.8.1 Direcții de dezvoltare și propuneri de extindere a intravilanului

Municipiul Beiuș ocupă un rol central în sud-estul județului Bihor, funcționând ca principal pol urban și economic al regiunii. Poziția sa geografică și conexiunile rutiere evidențiate pe hartă favorizează legăturile dintre localitățile din zonă, în special cu Ștei, Vașcău și Nucet. Împreună, aceste orașe formează un microsistem urban regional, bazat pe complementaritate funcțională, schimburi economice, mobilitatea populației și accesul comun la servicii administrative, comerciale, educaționale și medicale. În acest context, Beiușul se remarcă drept principal centru de coordonare și polarizare pentru întreaga zonă sud-estică a județului.



Figură 50 – Rolul municipiului Beiuș în zona de sud-est a județului Bihor



3.8.1.1 Oportunități economice în municipiul Beiuș

Deși perioada post-comunistă a marcat declinul marilor platforme industriale (precum Fabrica de Mobilă sau Fabrica de Mașini-Unelte), Beiușul a reușit să își reconfigureze economia către un model bazat pe întreprinderi mici și mijlocii (IMM-uri), servicii și valorificarea resurselor locale.

Structura detaliată a economiei beiușene evidențiază un profil mixt, puternic orientat către sectorul industrial secundar și cel al serviciilor comerciale și publice.

Structura Sectoarelor Economice

- **Sectorul Secundar (Industrial) – aprox. 51%:** Deține ponderea majoritară în structura ocupațională. Este susținut activ de producția manufacturieră (confecții, prelucrarea lemnului, materiale de construcții).
- **Sectorul Terțiar (Servicii și Comerț) – aprox. 42%:** Beiușul este centrul administrativ, financiar, medical și educațional al zonei. Comerțul de retail și serviciile de proximitate deservesc întreaga depresiune a Beiușului.
- **Sectorul Primar (Agricultură) – aprox. 7%:** Ocupă o pondere redusă în cadrul municipiului propriu-zis, dar terenurile din luncă și zonele periurbane rămân active pentru subzistență și micro-ferme.

Oportunități în Sectorul Secundar (Industrial)

Productie:

- Zona dispune de resurse naturale valoroase — lemn, piatră, materiale de construcții și produse agricole — care constituie o bază de materii prime accesibilă pentru activități industriale și de procesare, reprezentând un avantaj competitiv pentru potențialii investitori.
- Municipiul Beiuș beneficiază de o conectivitate rutieră relevantă prin DN76, asigurând legătura cu sudul României prin Deva, cu nord-vestul țării prin Oradea și vama Borș, cu Cluj-Napoca prin Roșia-Bratca-Huedin și cu Aradul și Timișoara prin Ineu sau Salonta, poziționând orașul ca nod de tranzit cu acces facil la principalele centre economice ale regiunii.
- Infrastructura tehnico-edilă disponibilă — drumuri de acces, energie electrică, resurse geotermale, apă industrială, canalizare și colectare selectivă a deșeurilor — oferă condiții adecvate pentru instalarea și funcționarea unităților economice, reducând semnificativ costurile de dezvoltare pentru investitori.
- Calitatea ridicată a vieții în zonă, coroborată cu o populație de aproximativ 80.000 de locuitori în Țara Beiușului, asigură un bazin consistent și stabil de forță de muncă, cu perspective de calificare superioară prin unitățile de învățământ dual și profesional existente la nivel local.
- Înființarea Parcului Industrial Beiuș reprezintă un catalizator pentru dezvoltarea economică a zonei, creând cadrul instituțional și infrastructural necesar atragerii de investiții, generării de locuri de muncă și consolidării rolului municipiului ca centru economic regional.

Oportunități în Sectorul Terțiar (Servicii și Comerț)

Comerț:

- Municipiul Beiuș îndeplinește o funcție polarizatoare la nivelul Depresiunii Beiușului, populația din localitățile învecinate orientându-se către oraș pentru educație, angajare și accesarea unor servicii specializate (medicale, cadastrale, juridice, notariale), ceea ce conferă centrului urban un bazin de influență extins și o cerere comercială constantă.
- Oferta comercială este diversificată și acoperă atât segmentul de retail modern — centrul comercial Beiuș Mall „Pantano” cu branduri internaționale, rețele de discount Penny și Lidl, precum și lanțul Unicarm — cât și comerțul local reprezentat de cele două supermarketuri „Ety”, indicând o piață cu grad ridicat de accesibilitate și competitivitate.
- Târgul săptămânal de joi reprezintă un generator de trafic comercial cu impact regional, atrăgând mii de participanți din zona de influență și din alte județe, fapt ce subliniază potențialul orașului ca nod de schimb tradițional cu relevanță supralocală.
- Construcția halei destinate pieței agroalimentare reflectă o direcție investițională orientată către modernizarea infrastructurii comerciale și consolidarea legăturii dintre producătorii locali și consumatori, cu efecte anticipate asupra creșterii volumului de tranzacții și a atractivității zonei.
- Tranzitul turistic constituie o sursă suplimentară de cerere comercială, cu efect de stimulare a activității economice locale, însă caracterul său sezonier și dependent de infrastructura de acces indică necesitatea unor măsuri de valorificare mai susținută a acestui potențial.

Turism

- Municipiul Beiuș ocupă o poziție geografică strategică, funcționând ca principală poartă de acces spre Parcul Național Apuseni și spre destinații turistice de interes regional precum Finișul, Tărcăița, Peștera Meziad, Roșia și stațiunea Stâna de Vale – Budureasa, ceea ce îi conferă un potențial turistic ridicat și un flux consistent de vizitatori în tranzit.
- Dezvoltarea unui complex turistic de agrement și balneologie cu apă geotermală – Aquapark Beiuș — reprezintă

81



Funcțiuni existente	Suprafață regăsită în extinderile de intravilan
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	+82,28 ha
ADMINISTRAȚIE ȘI ALTE SERVICII PUBLICE	+1,32 ha
COMERT ȘI SERVICII	+7,07 ha
INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	+48,28 ha
UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE	+19,65 ha
ZONĂ MIXTĂ	+52,28 ha
ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	+15,61 ha
GOPSODĂRIE COMUNALĂ	+0,19 ha
TERENURI AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE	+1,43 ha
CĂI DE COMUNICAȚIE	+7,21 ha

Tabel 21 – Zone funcționale în extinderile de intravilan

Zone pentru locuințe - Cea mai mare parte a extinderilor este ocupată de funcțiunile locuirii și funcțiunilor complementare, acestea regăsindu-se în principal în partea de nord și nord-vest a localității Beiuș. Aceste zone sunt propuse ca extinderi ale zonelor de locuire existente, evaluând tiparul de construire, a cererilor cetățenilor și investitorilor. De la ultima actualizare a PUG-ului, au fost înregistrate 9 documentații de urbanism de tip PUZ din care 6 se află în zona nordică a localității Beiuș. Pe baza acestor considerente au fost analizate zone cu potențial pentru aceste funcțiuni astfel încât dezvoltarea urbanistică să fie continuă. În aceste zone, se propun extinderea rețelei căi de comunicație și a rețelelor edilitare.

Zone mixte - A doua parte a extinderilor este ocupată de funcțiunile mixte, cu o extindere de 52,28 ha. Cea mai mare pondere ale acestora o reprezintă zona funcțiunilor mixte pentru industrie mică și servicii, aflate în partea sudică, sud-vestică și estică a municipiului, adiacent drumurilor principale (DN 76 și DJ 764A). De asemenea, aceste sunt adiacent zonelor industriale și de servicii deja existente în municipiu, fiind propuse pentru dezvoltarea economică a municipiului, cu un impact mai mic asupra mediului, luând în considerare și tendințele de investiții la nivelul județean.

Zone industriale - Astfel, a treia zonă de extindere ca suprafață, este cea a industriei și depozitării, cu 48,28 ha, localizată în principal în zonele periferice ale localității, mai ales în jurul centurii ocolitoare Beiuș. Se urmărește tranziția industriei majore din interiorul localității în zonele periferice, prin crearea de zone destinate industriei majore la periferie, adiacent drumurilor principale și păstrarea de zone mixte pentru industria mică în interiorul localității.

Evoluția bugetului local al Municipiului Beiuș în perioada 2020–2026 este marcată de o creștere accelerată a ponderii fondurilor europene, transformând un buget axat istoric pe funcționare într-un instrument axat masiv pe dezvoltare și investiții. Acest fapt arată că peste 75% din banii cheltuiți pe șantierele din oraș provin din fonduri europene structurale și nu din taxele directe ale cetățenilor. Proiectele mari, precum **Centura Beiuș** și viitorul **Aquapark**, au rolul de a scoate traficul greu din centru și de a atrage turiști din județele Arad, Bihor și Alba.

În acest mod, extinderea intravilanului este fundamentată nu doar ca **ajustare matematică**, ci ca **parte integrantă a unei strategii urbane etapizate**, care urmărește:

- protejarea resurselor de teren disponibile;
- valorificarea cadrului natural (vale, versanți, zone verzi);
- crearea unor poli de dezvoltare coerentă, racordați la infrastructura tehnico-edilitară;
- prevenirea dispersiei construcțiilor și a dezvoltării haotice.

3.9. MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE

3.9.1. Zone afectate de cutremure de pământ

Municipiul Beiuș nu a fost afectat, până în prezent, de cutremure de pământ.

Amplasarea și conformarea construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate

La stabilirea sistemului tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirilor proiectanții vor avea în vedere normativele tehnice de proiectare antiseismică, ținând cont și de clasa de importanță a clădirilor.

Proiectarea și construirea antiseismică

La proiectarea construcțiilor se va ține cont de Normativul P 100-1-2013. Municipiul Beiuș are valoarea de vârf a accelerației terenului pentru IMR = 100 ANI, $ag = 0,10$ g și perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ sec.



Zone ce necesită măsuri de reducere a riscului la seism

Pe raza municipiului nu au fost identificate zone în cadrul fondului construit existent care necesită măsuri de consolidare pentru reducerea riscului la seism.

3.9.2. Zone inundabile

Intravilanul existent al municipiului Beiuș prezintă risc de inundabilitate. Un factor de risc poate fi reprezentat de râul Crișul Negru, care în anotimpurile ploioase și în urma ploilor torențiale de vară, precum și topirilor de zăpadă, nivelul râului poate crește destul de mult putând produce inundații.

De asemenea, există un risc de inundații datorită scurgerilor de torenți de pe versanți.

Suprafața din cadrul UAT-ului care se suprapune cu zona inundabilă a râului Crișul Negru este 952,65 ha, zona aflându-se predominant în toată partea sudică a localității Beiuș.

Reglementări pentru zonele expuse riscului de inundabilitate

În zonele cu risc de inundabilitate se vor propune măsuri suplimentare de îndiguire și regularizare cursuri de apă, iar orice fel de lucrări de construire în zonele cu risc de inundabilitate vor avea la bază avizul Sistemului de Gospodărire al Apelor, precum și cel al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Programe, studii și proiecte privind măsurile de eliminare a cauzelor

În zonele cu risc de inundabilitate se vor promova programe, studii și proiecte privind măsurile de eliminare a cauzelor de inundabilitate. În Planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice propuse prin PUG sunt incluse acțiuni care vor duce la eliminarea cauzelor de producere a inundațiilor, care constau în: lucrări de regularizare a cursurilor de apă, îndiguirea lor și executarea de lucrări de specialitate (drenuri pentru colectarea și dirijarea apelor), decolmatarea albiilor.

Informarea populației asupra riscului potențial

Autoritățile publice locale vor informa populația din zonele inundabile privind riscurile la care se expun. În cazul producerii inundațiilor, autoritățile locale precum și Inspectoratul pentru Situații de Urgență vor lua măsuri operative pentru salvarea oamenilor și bunurilor.

Condiții elementare de realizare și de conformare a construcțiilor

În zonele cu risc de inundabilitate, construcțiile se vor putea realiza cu obligativitatea realizării studiilor geotehnice de stabilitate (realizate de firme specializate), obținerii avizului de la Apele Române, realizarea de rigole și șanțuri în vederea preluării apelor, realizarea de drenuri, cota $\pm 0:00$ a construcțiilor se va stabili ținând cont și de cota de inundabilitate. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile și rezistente. Se pot face diguri locale pentru protecția construcțiilor.

Îmbunătățirea/inlocuirea infrastructurii tehnico-edilitare depreciate și situate în zonele inundabile

Municipiul Beiuș dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă fiind racordate un număr ridicat de locuințe. De asemenea, toate locuințele racordate la sistemul centralizat de apă potabilă, beneficiază și de sistem centralizat de canalizare a apelor uzate menajere. Însă, municipiul nu dispune de rețele de alimentare cu gaze naturale. Există perspective de racordare printr-o abordare zonală, împreună cu mai multe comune și există posibilitatea de racordare la conducta magistrală. La realizarea noilor rețele se va ține cont ca acestea să nu fie amplasate în zone inundabile.

Mai mult decât atât, se vor propune ca prioritate măsuri de eliminare a riscului de inundabilitate pentru zona în care sunt situate captările apă, stația de epurare, precum și toate obiectivele de interes public.

Dezafectarea unităților poluante și a oricăror surse de poluare

În zona inundabilă nu există unități poluante. Administrația publică locală va interzice depozitarea deșeurilor de orice natură în zonele inundabile, în albia râurilor și va lua măsuri coercitive asupra celor care o fac.

În PUG nu sunt prevăzute zone pentru unități poluante, zone de depozitare reziduuri în zonele inundabile.

3.9.3. Zone cu risc de alunecări de teren

Teritoriul municipiului Beiuș nu are probleme cu stabilitatea terenurilor. Însă, fragmentarea accentuată a reliefului, structura geologică, declivitatea pantelor, defrișarea pădurilor, precum și modul de folosință a terenurilor (în unele cazuri necorespunzător), constituie factorii care pot favoriza procesele de versant pe anumite suprafețe.

Conform studiului geotehnic, suprafața din UAT Beiuș care prezintă riscul alunecărilor de teren este de 31,00 ha. Zonele cu riscuri geotehnice se află în nord-vestul UAT-ului și în vestul localității Delani.

Condiții geotehnice

Riscul geotehnic a fost evaluat conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2014. Astfel, din punct de vedere al categoriei geotehnice, majoritatea terenurilor din



Intravilanul municipiului Beiuș prezintă risc geotehnic redus și moderat.

Reglementări pentru zonele expuse riscului de alunecări de teren

În planșele aferente PUG sunt marcate zonele predispuse riscului de alunecări de teren. Prin PUG, în cadrul acestor zone, se instituie interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor de specialitate pentru reducerea sau înlăturarea riscului de alunecări de teren.

Programe, studii și proiecte privind măsurile de eliminare a cauzelor

Administrația publică locală va iniția realizarea unor studii de specialitate prin care să fie identificate cauzele producerii alunecărilor de teren și stabilirea măsurilor de înlăturare a acestora.

Zonele cu alunecări de teren necesită lucrări speciale care constau în foraje pentru verificarea patului de alunecare.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor și lucrări de stabilizare a versanților, stabilite de specialiști în domeniu, pe bază de studii de specialitate.

Informarea populației asupra riscului potențial

Autoritățile publice locale vor informa populația asupra riscului producerii alunecărilor de teren.

Condiții elementare de realizare și de conformare a construcțiilor

În aceste zone se pot executa construcții după întocmirea studiilor geotehnice, care să furnizeze toate elementele necesare înlăturării zonei alunecate, prin lucrări speciale. Acestea constau în stabilirea adâncimii de fundare a zidurilor de sprijin ce preiau împingerile din versanți, drenuri de colectare a apelor care provoacă alunecări de teren, amenajări cu plantații pentru fixarea versanților și oprirea alunecării. Pentru zonele cu potențial mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- Amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- Se vor proiecta construcții ușoare;
- Nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi, etc);
- Se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- Se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderii apei în săpătură;
- Se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- Se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

3.10. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.10.1 Alimentare cu apă

Din informațiile analizate, rezultă ca rezervele de apă din regiune sunt suficiente pentru alimentarea zonei. Se propune realizarea unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și echiparea cu hidranți exteriori supraterani, pentru toate zonele din intravilanul existent și propus.

Traseele rețelilor vor fi paralele cu străzile pe care se pozează, de preferință în spațiul verde, în acostamente și trotuare.

3.10.2 Canalizarea apelor uzate

În prezent Localitatea Delani nu dispune de o rețea centralizată de canalizare menajeră. Apele menajere uzate sunt deversate fie în bazine vidanjabile, fie împrăștiate în incinta gospodăriilor și se infiltrează în sol, fie deversate direct în cursuri de apă fără epurare prealabilă.

3.10.3. Alimentare cu energie electrică

Principalele lucrări de investiții în domeniul alimentării cu energie electrică urmăresc în special o creștere a siguranței în exploatare prin modernizări și rețehnologizări ale instalațiilor energetice.

Se vor lua în considerare posibilitățile de realizare subterană a extinderilor și de modificare a celor existente. De asemenea, se vor studia posibilitățile de aplicare a sistemelor de producere a energiei prin metode alternative (la nivel de comună - parcuri fotovoltaice/ prin surse individuale - panouri solare montate pe acoperișurile clădirilor).

3.10.4. Telefonie

Rețeaua de telefonie fixă este funcțională și satisface cerințele locuitorilor, oferind și servicii de internet. De asemenea, există operatori care asigură serviciile de telefonie mobilă.

3.10.5. Alimentare cu energie termică

Se vor lua în considerare aplicarea sistemelor de producere a energiei prin metode alternative (panouri solare montate pe acoperișurile clădirilor, panouri electrice, etc.)

3.10.6. Alimentare cu gaze naturale

Localitatea Delani nu este racordat la sistemul național de distribuție a gazelor. Pentru uz casnic, în special pentru prepararea hranei, se folosește gazul lichefiat, înmagazinat în butelii.

3.10.7. Gospodărire comunală:

În județul Bihor este implementat sistemul județean de gestionare a deșeurilor, prin urmare gospodărirea deșeurilor este realizată în condiții care asigură protecția sănătății și a mediului înconjurător. În prezent deșeurile menajere și industriale sunt colectate și sortate de AVE Bihor SRL și sunt transportate la stația de sortare a deșeurilor.

3.11. PROTECȚIA MEDIULUI

3.11.1. Măsurile pentru reducerea poluării mediului datorate riscurilor naturale sau antropice

Pe teritoriul administrativ al municipiului Beiuș nu există arii naturale protejate.

Suprafața spațiului verde, raportată la populație este:

Situația existentă	Situația propusă
63.2 mp / locuitor	59.2 mp / locuitor

Pe teritoriul municipiului Beiuș fenomenele de poluare sunt minore și sunt reprezentate de:

- Poluarea aerului – impactul surselor de poluare din categoria surselor tipic urban, neexistând surse majore de poluare;
- Poluarea apei – se reflectă în efectele nocive produse atât asupra apelor de suprafață (deversări necontrolate), cât și asupra apelor subterane;
- Poluarea solului – se manifestă fenomene de eroziuni de suprafață, alunecări de teren sau cazuri de stagnare a excesului de apă.

Principalele disfuncționalități în ceea ce privește protecția mediului de pe teritoriul municipiului sunt:

- Colmatarea albiilor râurilor și pâraielor cu materiale de proveniență naturală sau antropică (aluviuni, vegetație, deșeuri);
- Subdimensionarea rețelei de canalizare pluvială din zonele rezidențiale;
- Insuficienta informare a populației referitoare la expunerea la risc (areale, clase, probabilități);
- Existența zonelor cu risc de inudabilitate;
- Poluarea solului, apelor subterane și de suprafață datorată deversării apelor uzate;
- Poluarea solului și apelor de suprafață datorată depozitării necontrolate a deșeurilor.

Ca răspuns la disfuncționalitățile semnalate, principalele măsuri propuse în scopul protecției mediului sunt:

- Întreținerea corespunzătoare a albiilor pentru prevenirea fenomenelor de inundații datorate îngustării profilului;
- Calibrarea rețelei de canalizare pentru preluarea debitelor generate la ploi torențiale;
- Campanii de informare referitoare la expunerea populației și bunurilor la riscuri;
- Regularizări, îndigui de maluri, actualizarea hărților de risc;
- Evaluarea reală a bunurilor și proprietăților și stimularea realizării de asigurări de risc pentru bunuri;
- Extinderea sistemului de colectare a apelor uzate din teritoriu;
- Eficientizarea sistemului de gestiune a deșeurilor;
- Creșterea nivelului de educație ecologică a populației.

3.11.2. Măsurile pentru reducerea efectelor negative datorate schimbărilor climatice

Principalele amenințări relaționate cu efectele negative ale schimbărilor climatice sunt:

- modificări de comportament ale speciilor, ca urmare a stresului indus asupra capacității acestora de adaptare (reducerea perioadei de hibernare a animalelor, afectarea fiziologiei comportamentale a animalelor ca urmare a stresului hidric, termic sau determinat de radiațiile solare manifestat chiar ca migrații eractice, imposibilitatea asigurării regimului de transpirație la nivele fiziologice normale, influențe negative ireversibile asupra speciilor migratoare, dezechilibre ale evapo-transpirației plantelor, modificări esențiale ale rizosferei plantelor care pot conduce la dispariția acestora);
- modificarea distribuției și compoziției habitatelor ca urmare a modificării componenței speciilor;
- creșterea numărului de specii exotice la nivelul habitatelor naturale actuale și creșterea potențialului ca acestea să devină invazive, ca urmare a descoperirii fie a condițiilor prielnice, fie a unor „goluri ecologice” prin dispariția unor specii indigene;
- modificarea distribuției ecosistemelor specifice zonelor umede, cu posibila restrângere până la dispariție a acestora;
- modificări ale ecosistemelor acvatice de apă dulce generate de încălzirea apei;
- creșterea riscului de diminuare a biodiversității prin dispariția unor specii de floră și faună, datorită diminuării capacităților de adaptare și supraviețuire, precum și a posibilităților de transformare în specii mai rezistente noilor condiții climatice.



Pentru reducerea efectelor negative manifestate asupra plantelor și a animalelor de la nivelul municipiului Beiuș se recomandă:

- creșterea suprafeței fondului forestier, prin împădurirea unor terenuri degradate și a unor terenuri marginale, inapte pentru o agricultură eficientă, precum și prin crearea de perdele forestiere de protecție a câmpurilor agricole, a cursurilor de apă și a căilor de comunicație, pentru protecția antiemoțională a terenurilor în pantă;
- promovarea culturilor energetice și utilizarea resurselor de biomasă forestieră reziduală;
- adoptarea unor măsuri de apărare a integrității fondului forestier, prin interzicerea schimbării folosinței terenurilor acoperite cu păduri și cu alte forme de vegetație forestieră;

Abordarea planificării și practicile de management al spațiului rural trebuie abordate pe termen lung ținând cont și de impactul potențial al schimbărilor climatice.

Printre măsurile importante ce se impun, se pot enumera:

- promovarea unor sisteme de prevenire și intervenție rapidă eficientă în cazul apariției fenomenelor meteorologice extreme;
- redimensionarea sistemului de canalizare pentru a putea prelua surplusul de apă provenit din ploile intense căzute în intravilan;
- dezvoltarea unor pavaje adecvate, care să asigure infiltrarea apei pluviale la nivelul trotuarelor, platformelor pietonale, pentru parcare și pentru depozitare;
- minimizarea riscului provocat de perioadele de căldură excesivă, prin sporirea suprafețelor spațiilor verzi și asigurarea apei pentru spațiile verzi;
- dezvoltarea standardelor de construcție pentru clădiri verzi, care să asigure stocarea și circulația apei pluviale, economisirea apei prin instalații eficiente și dezvoltarea spațiilor verzi la nivelul teraselor;
- dezvoltarea standardelor și soluțiilor constructive pentru îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a construcțiilor, în vederea eficientizării consumului de energie;
- implementarea conceptelor moderne de arhitectură pentru realizarea construcțiilor cu potențial maxim de utilizare a surselor de energie regenerabilă;
- promovarea de materiale și soluții constructive adecvate potențialelor efecte ale schimbărilor climatice;
- extinderea aplicării tehnologiilor și practicilor de utilizare a surselor de energie regenerabilă pentru asigurarea utilităților necesare;
- promovarea unor programe de formare profesională și conștientizare publică necesare aplicării măsurilor de adaptare identificate și a unor programe de formare profesională pentru arhitecți pe tema asigurării rezilienței clădirilor la efectele schimbărilor climatice.

Schimbările climatice pot provoca și o reducere a producției de energie hidroelectrică prin reducerea resurselor de apă. Recomandări și măsuri de adaptare:

- este necesară elaborarea de urgență de studii privind evaluarea riscului efectelor schimbărilor climatice pentru sectorul energetic în general și, în special, în evaluarea riscului pentru sectorul hidroenergetic, dar și luarea în considerare a acestor riscuri în ceea ce privește proiectele de investiții planificate a fi construite;
- promovarea producerii de energie din surse regenerabile - elaborarea de strategii proprii ale autorităților administrației publice locale în vederea utilizării de surse de energie care să respecte normele europene de mediu și eficiență, în vederea producerii de energie electrică și termică, în sisteme centralizate.

Pentru adaptarea la efectele schimbărilor climatice, toate sectoarele industriale, trebuie să se orienteze spre o dezvoltare durabilă, spre utilizarea de produse, procese și tehnologii eficiente energetic, reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, scăderea nivelului de dioxid de carbon și spre utilizarea energiilor regenerabile.

Adaptarea trebuie să fie reactivă și proactivă. Trebuie identificată abordarea adecvată pentru a transforma toate provocările generate de schimbările climatice în oportunități de a încuraja cercetarea și inovarea, de a identifica noi tehnici, tehnologii și produse.

Schimbările climatice, manifestate prin valuri de căldură, zile friguroase, fenomene meteorologice extreme și altele au efecte negative asupra sănătății. În plus, bolile transmise prin apă și alimente, ar putea fi afectate de efectele schimbărilor climatice. Aceste efecte pot fi amplificate de alți factori de stres (expunerea la ozon și particule fine determinate de valurile de căldură). Expunerea pe termen lung la particulele fine din aerul ambiant agravează o serie de afecțiuni, cum ar fi bronhopneumopatia cronică obstructivă, care crește sensibilitatea la alți factori de stres de origine climatică.

Segmentele mai puțin înstărite ale societății precum și cele biologic mai fragile (copiii și persoanele în vârstă) vor fi mai vulnerabile la aceste efecte. Prin urmare, este necesar să se acorde o atenție deosebită aspectelor sociale ale adaptării, inclusiv riscurilor legate de ocuparea locurilor de muncă și efectele asupra condițiilor de trai și de locuit.

Zonele cele mai afectate de valurile de căldură sunt mai ales cele în care zonele verzi s-au diminuat, iar construcțiile din beton și asfaltul străzilor duc la absorbția intensă a radiației solare, pe care o acumulează și o eliberează noaptea. În același timp contribuie la aceste efecte și numărul de autoturisme care a crescut anual.

...ul termic. Verile
...umărului de boli
...cu efecte directe
...e și a tulburărilor
...or (boli diareice.

- Din categoria măsurilor ce se pot lua pentru reducerea efectelor negative ale schimbărilor climatice fac parte:**

- Orientarea și încurajarea comportamentului consumatorilor/utilizatorilor de produse și servicii (inclusiv servicii publice) spre reducerea risipei privind consumul de energie electrică și termică;
- Continuarea procesului de modernizare a străzilor, inclusiv prin promovarea materialelor care nu contribuie la acumularea căldurii și a soluțiilor inteligente de gestionare a apei;
- Extinderea infrastructurii pentru transportul electric și a mijloacelor alternative de transport;
- Extinderea rețelei de piste de biciclete și pietonale, inclusiv a infrastructurilor suport;
- Promovarea achiziționării și utilizării instalațiilor de producere a energiei regenerabile la nivelul instituțiilor publice;
- Promovarea achiziționării și utilizării de instalații de producere a energiei verzi la nivelul clădirilor private pentru iluminat și climatizare;
- Promovarea utilizării rețelei de iluminat public cu alimentare din energie solară;
- Continuarea programului de izolare termică a clădirilor publice și private pentru scăderea emisiilor de GES.

Tipurile de zonificări funcționale propuse pe teritoriul intravilan al municipiului Beiuș sunt următoarele:

- Zonă instituții publice;
- Zonă comerț și servicii;
- Zonă locuințe și funcțiuni complementare;
- Zonă unități industriale și de depozitare;
- Zonă unități agro-zootehnice;
- Zonă spații verzi, sport și agrement;
- Zonă cu destinație specială;
- Zonă gospodărire comunală;
- Zonă echipare tehnico-edilitară;
- Zonă căi de comunicație rutieră și transporturi;
- Zonă aflată permanent sub ape.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre de consiliu județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.

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

Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de mulate de pe componente ale monumentelor istorice;
- amplasarea definitiv, sau temporar, de înșurubări, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de înșurubări pe și în monumente istorice;



- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014 și se vor elabora studii de specialitate.

3.12.1. Zone de protecție stabilite:

Este obligatorie **efectuarea evaluării impactului** asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1524/2019, pentru următoarele obiective și activități, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare):

- ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- complexuri industriale de porci și păsări;
- grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- abatoare;
- centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor).

Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la **articolul anterior lit. a) și b)**, înființate după data intrării în vigoare a prezentelor norme, platformele de depozitare a gunoierului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât 10, 00 m (conform art. 15 alin. (2) din Ordinul 119/2014 actualizat), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

- stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: **150 m**;
- stații de epurare de tip modular (containerizate): **50 m**;
- stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: **300 m**;
- paturi de uscare a nămolurilor: **300 m**;
- bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: **500 m**;
- depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m**;
- incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m**;
- crematorii umane: **1.000 m**;
- autobazele serviciilor de salubritate: **200 m**;
- stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: **500 m**;
- bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: **50 m**;
- depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: **50 m**;
- depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: **100 m**;
- bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): **1.000 m**;
- parcuri eoliene: **1.000 m**;
- cimitire și incineratoare animale de companie: **200 m**;
- rampe de transfer deșeuri: **200 m**.

Pentru obiectivele care se regăsesc la articolul anterior precum și pentru alte obiective care prin natura activității lor pot prezenta riscuri pentru starea de sănătate a populației, **specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene** vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Pentru obiectivele prevăzute la articolul (16.8) al prezentului regulament, **lit. f) și g) este obligatorie efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.**

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discotecă, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate și vor respecta o distanță de minimum 15,00 metri de ferestrele locuințelor.

Pentru **infrastructura tehnico-edilitară** s-au instituit zone de protecție și siguranță:

Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007): Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 24 m pentru LEA 20kV, 37 m pentru LEA 110 kV

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20 de metri din ax – cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200 de metri ax – în care în vederea construirii este necesar avizul Transgaz.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioră a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioră a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (50 m pentru autostrăzi, 22 m pentru drumurile naționale, 20 m pentru drumuri județene, 18 m pentru drumurile comunale).

Pentru susținerea caracterului urban al spațiului public, asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe drum se va face în subteran, în zonele de protecție a drumurilor.

Zonele de protecție și zone de siguranță față de căile ferate: Zona de siguranță este de 20 de metri din ax interiorul căreia sunt permise doar lucrări de construire aferente circulației feroviare, iar zona de protecție este de 100 de metri din ax în interiorul căreia orice fel de intervenții se vor face conform prezentului regulament de urbanism și cu avizul SNCFR.

În zonele de siguranță sunt interzise orice fel de construcții, cu excepția celor pentru întreținere și siguranță a rețelor. În zonele de protecție, autorizația de construire este condiționată de obținerea în prealabil a unui aviz din partea administratorilor rețelor.

Zone de protecție pentru obiectivele cu valoare de patrimoniu:

Pentru monumentele istorice au fost instituite zone de protecție în conformitate cu Legea 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice, cu scopul de a asigura conservarea și valorificarea cadrului arhitectural al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă (demolări, construcții noi, modificări ale construcțiilor existente, etc.)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit (monumente istorice, ansambluri istorice) și în zonele lor de protecție, se va face cu avizul Direcției Județene de Cultură Mureș (pentru monumente clasa B), respectiv cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național (pentru monumente clasa A).

Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de fundamentare istoric au fost identificate următoarele categorii de clădiri cu valoare:

- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în 2015
- clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, care sunt propuse pentru clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice

3.12.2. Zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ/PUD:

Pentru majoritatea zonelor de extindere destinate locuirii individuale, identificate prin subzona funcțională *Liu* – **Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare**, documentația permite autorizarea directă, în condițiile respectării tramei stradale propuse prin PUG, a profilelor de drum reglementate și a prevederilor din RLU privind cerințele minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite. Aceste zone sunt amplasate în continuitatea țesutului urban existent și în proximitatea unor dotări și funcțiuni de bază, precum comerț, servicii, spații verzi și, după caz, instituții publice.

Pentru extinderea zonei destinate activităților industriale și de depozitare, aferentă zonei **funcționale I – Industrie și depozitare**, au fost introduse reglementări care permit autorizarea directă, cu respectarea cerințelor privind accesul la circulația publică, echiparea edilitară, indicatorii urbanistici, condițiile de protecție a mediului și celelalte prevederi aplicabile zonei funcționale. Această abordare permite valorificarea oportunităților de finanțare și de investiții prin evitarea instituirii unei etape suplimentare de elaborare PUZ acolo unde PUG și RLU stabilesc suficiente condiții de autorizare.



Obligativitatea elaborării PUZ este menținută numai pentru zonele neconstituite care nu dispun de o structură funcțională și de circulații suficient definite prin PUG, respectiv pentru zonele în care este necesară stabilirea integrată a parcelării, circulațiilor, echipării edilitare, spațiilor verzi, dotărilor și etapizării urbanizării. Condiționarea se aplică la nivelul zonelor de dezvoltare delimitate prin planșele de reglementări urbanistice și nu la nivelul unei singure parcele, fiind interzise documentațiile de tip „PUZ de parcelă”.

În cadrul PUG, obligativitatea elaborării PUZ se aplică pentru:

- Liu** – Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare, parțial, conform planșei de reglementări urbanistice, cu elaborarea PUZ pentru o suprafață minimă de 3.000 mp;
- M3** – Zonă mixtă industrie mică și servicii, integral, conform planșei de reglementări urbanistice, cu elaborarea PUZ pentru o suprafață minimă de 10.000 mp;
- CS** – Comerț și servicii, parțial, în zonele din afara centrului municipiului, conform planșei de reglementări urbanistice, cu elaborarea PUZ pentru o suprafață minimă de 10.000 mp.

Pentru **zonele neconstituite de locuire colectivă**, acolo unde este marcată această condiționare în planșele de reglementări urbanistice, se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea documentației de tip PUD, în vederea analizării amplasării construcțiilor, acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și integrării volumetrice în țesutul urban.

Pentru extinderile rezidențiale propuse prin PUG au fost avute în vedere următoarele suprafețe:

- Liu** – Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare: **89,72 ha**;
- M1** – Zonă mixtă - locuințe și servicii: **10,37 ha**;
- Total** zone cu potențial rezidențial în extinderea intravilanului: **100,09 ha**.

Capacitatea de primire a noilor extinderi rezidențiale a fost estimată orientativ la nivel de PUG, prin raportare la suprafețele introduse în intravilan, la reglementările RLU aplicabile subzonelor funcționale și la necesitatea rezervării unor suprafețe pentru circulații, spații verzi, echipare tehnico-edilitară și dotări de proximitate.

Zonă funcțională	Suprafață brută extindere	Ipoteză suprafață netă rezidențială	Capacitate estimată locuințe	Capacitate estimată locuitori
Liu – Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare	89,72 ha	cca. 53,83–58,32 ha	cca. 900–1.150 locuințe individuale	cca. 2.340–2.990 locuitori
M1 – Zonă mixtă - locuințe și servicii	10,37 ha	cca. 4,15–5,19 ha pentru componenta rezidențială	cca. 80–150 locuințe	cca. 210–390 locuitori
Total estimativ	100,09 ha	cca. 57,98–63,51 ha	cca. 980–1.300 locuințe	cca. 2.550–3.380 locuitori

Estimarea are caracter orientativ și nu reprezintă capacitate maximă de autorizare. Valorile finale vor depinde de structura proprietății, de tipologia locuirii, de profilurile stradale, de necesarul de spații verzi, dotări, utilități și de soluțiile de parcelare sau urbanizare aplicabile fiecărui sector.

Pentru zona **Liu** marcată cu **”interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ”**, conform planșelor de reglementări urbanistice, documentația PUZ va avea ca date de temă minime: estimarea capacității de primire, stabilirea tramei stradale interne, conectarea la circulațiile publice existente sau propuse, dimensionarea profilelor stradale, asigurarea acceselor carosabile și pietonale, asigurarea rețelilor tehnico-edilitare, rezervarea suprafețelor necesare pentru spații verzi publice și locuri de joacă, evaluarea necesarului de dotări socio-culturale și servicii de proximitate, analiza impactului asupra mobilității și mediului și stabilirea etapelor de urbanizare.

Pentru **zona construită protejată** este obligatorie elaborarea PUZCP, cu excepțiile prezentate în Regulamentul Local de Urbanism. Fiecare documentație PUZ/PUZCP va studia o zonă relevantă, în vederea asigurării coerenței, funcționalității și posibilităților de vitalizare urbană în raport cu situația existentă și cu reglementările stabilite prin PUG. Pentru detalieri privind mobilarea parcelei se vor întocmi documentații de tip PUD, după caz, în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Zone cu interdicție de construire până la elaborarea studiilor de specialitate:

Pentru zonele cu risc de producere a inundațiilor, se impune elaborarea studiilor de specialitate (studii de inundabilitate sau studii geotehnice). Autorizația de construire se va elibera numai în urma realizării acestora, dacă terenul în cauză nu prezintă risc pentru construcții sau dacă prin lucrări de specialitate se înlătură pericolele.



Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996 – Anexa nr. 2- Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice, respectiv:

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

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

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

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

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

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

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

- 4 m spre interiorul incintei.

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

- 3 m.

Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

3.13. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.13.1. Proprietatea asupra terenurilor

Scopul identificării tipurilor de proprietate a terenurilor este de a releva care sunt categoriile de investiții care pot fi realizate în acest teritoriu fără a fi afectate sau cu afectarea într-o cât mai mică măsură a proprietăților private, respectiv asigurarea posibilității de a implementa obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG.

La modul general, tipurile de proprietate asupra terenurilor sunt următoarele:

- Proprietate publică:
 - terenuri proprietate publică de interes național;
 - terenuri proprietate publică de interes județean;
 - terenuri proprietate publică de interes local.
- Proprietate privată:
 - terenuri proprietate privată ale statului de interes național;
 - terenuri proprietate privată ale unităților administrativ-teritoriale de interes județean;
 - terenuri proprietate privată ale unităților administrativ-teritoriale de interes local;
 - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Dreptul de proprietate publică este dreptul de proprietate care aparține exclusiv statului și unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor care fac parte din domeniul public și ale cărei prerogative se exercită în regim de drept public, acesta fiind inalienabil, imprescriptibil și insesizabil.

Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

În teritoriul administrativ al municipiului Beiuș se identifică următoarele tipurile de proprietăți:

- Terenuri aflate în domeniul public (proprietate publică):
 - Terenuri aflate în domeniul public al statului:
 - Bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ;
 - Spațiul aerian;
 - Apele de suprafață, cu albiile lor minore, apele subterane;
 - Pădurile și terenurile destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, de producție ori de administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice, care fac parte din fondul forestier național și nu sunt proprietate privată;
 - Rețelele de transport a energiei electrice;
 - Rețele de transport feroviar
 - Spectrele de frecvență și rețelele de transport și de distribuție de telecomunicații;



- Sediul poliției din municipiul Beiuș.
- Unitatea militară 01343 Beiuș și terenurile aferente
- Terenuri aflate în domeniul public al județului:
 - Căi de comunicație rutieră – drumurile județene;
 - Zona de amplasament a parcului industrial.
- Terenuri aflate în domeniul public al municipiului:
 - Drumurile comunale și străzile;
 - Instituțiile publice și serviciile (sediul primăriei și a consiliului, instituțiile de învățământ, instituțiile de cultură, centru de informare turistică), parcurile publice;
 - Bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ, dacă nu au fost declarate de interes public național;
 - Terenurile cu destinație forestieră, dacă nu fac parte din domeniul privat al statului și dacă nu sunt proprietatea persoanelor fizice ori a persoanelor juridice de drept privat;
 - Rețelele tehnico-edilitare: puțuri, gospodărie apă, rețele apă-canalizare, punct de colectare și depozitare, extindere de rețea, stație de epurare.

Unitatea administrativ-teritorială a municipiului Beiuș are o suprafață totală de 2494,08 ha, cuprinzând teritoriile intravilane și extravilane.

UAT Beiuș cuprinde terenuri ce aparțin:

- domeniului public al statului;
- domeniul public al județului;
- domeniul public al municipiului;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Terenurile aflate în domeniul public se împart în:

- domeniul public aparținând statului, în suprafață de 28,75 ha;
- domeniul public aparținând județului, în suprafață de 21,65 ha;
- domeniul public aparținând municipiului, în suprafață de 251,54 ha.

Tabel 22 - Lista bunurilor ce aparțin domeniului public de interes local

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAF. TEREN	LUNGIME
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII					
Clădire primărie			X	4694 mp	
Casina Română			X	489 mp	
Muzeul orașenesc			X	1155 mp	
Grup Școlar I Ciordaș (Colegiul Tehnic Ioan Ciordaș) Internat Școlar Atelier Școală			X	5980 mp 1525 mp	
Școala Generală Nicolae Popoviciu			X	6176 mp	
Grădiniță cu program prelungit nr. 1			X		
Cămin cultural Delani și Grădinița Delani			X	933 mp	
Grădinița A. Vlaicu			X	700 mp	
Liceul Pedagogic Nicolae Bolcaș			X	9936 mp	
Teatru cinematograf			X	3540 mp	
Pavilion A - locuințe sociale			X	3499 mp	

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



SIRIMANUR DE BIAUAMANE 1018 / FAX: +40362404910
OFFICE@MUNICIPALBIAUS.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO



Spitalul Municipal Ep. Nicolae Popovici (staționar I)			X	18970 mp 2083 mp	
Teren - structură de spitalizare de zi și birou primire pacienți					
Spital Staționar II			X	17835 mp 16803 mp	
Teren					
Școala Delani			X	1486 mp	
Casa Memorială „Ilarion Gheorghiu”			X	597 mp	
Cinematograf „Bihorul”			X	1284 mp	
Imobil 991			X	0,441 ha	
Centru de informare turistică			X		
Clădire P+E farmacie și spații de birouri Spitalul Municipal Ep. N. Popovici			X		
Locuință Socială Str. Piața Samuil Vulcan, nr. 4			X	63 mp	
Locuință Socială Str. Piața Samuil Vulcan, nr. 4			X	22 mp	
Locuință Socială Str. Piața Samuil Vulcan, nr. 4			X	22 mp	
Locuință Socială Str. Piața Samuil Vulcan, nr. 4			X	22 mp	
Locuință Socială Str. Piața Samuil Vulcan, nr. 4			X	50 mp	
Locuință Socială Str. Finișului, nr. 8			X	91 mp	
Locuință Socială Str. Burgundia Mare, nr. 9			X	40 mp	
Locuință Socială Str. Andre Șaguna			X	68 mp	
Locuință Socială Str. Burgundia Mică, nr. 16			X	31 mp	
Piața agroalimentară			X	0,94 ha	
Piața Bazar			X	8244 mp	
Piața Obor			X	29910 mp	
Hală comercializare lapte și produse lactate			X		
Spațiu comercializare păsări			X		
Hală comercializare carne			X		
Parcare Alea Padișului			X	127 mp	
Parcare Str. Burgundia Mare			X	870 mp	
Parcare și drum auto cart. Aurel Vlaicu			X	96,72 mp	
Parcare Calea Bihorului			X	1222 mp	



EDILIS

GERMANVORDEBANKMANEQUILFAX+43363406917
DIPLOMOMOSTROLODISS.VWV2AFCH@PROJECT.BG

94





Platformă modulară destinată colectării selective a deșeurilor str. Aleea Padișului			X	22,5 mp	
Platformă modulară destinată colectării selective a deșeurilor str. Biruinței			X	18,75 mp	
Platformă modulară destinată colectării selective a deșeurilor str. Aleea Policlinicii			X	15 mp	
Rampă gunoi - piața agroalimentară			X		
Platformă modulară destinată colectării selective a deșeurilor str. Română			X		
CĂI DE COMUNICAȚIE			X		
DC 222 Beiuș - Curățele			X	3250 mp	500 m
DC 221 Beiuș - Burda			X	8775 mp	1350 m
DC 231 Beiuș - Finiș			X	5200 mp	800 m
DC 231/A Beiuș - Târcaia			X	2600 mp	400 m
DJ 764			X	11700 mp	1950 m
DC 234 Sânmartin de Beiuș - Delani			X		1350 m
Piața Samuil Vulcan			X	12510 mp	900 m
Str. Andrei Șaguna			X	2100 mp	210 m
Str. Aleea Policlinicii			X	2100 mp	100 m
Str. M. Eminescu			X	2940 mp	420 m
Str. Română			X	5300 mp	530 m
Str. Horea			X	18742 mp	2082 m
Str. Burgundia Mare			X	8050 mp	1150 m
Str. Burgundia Mică			X	2450 mp	350 m
Str. Pătârasca Mare			X	2304 mp	288 m
Str. Pătârasca Mică			X	1932 mp	276 m
Str. Livezii			X	8686 mp	592 m
Str. Stadionului			X	1824 mp	211 m
Str. 22 Decembrie			X	3600 mp	450 m
Str. Cezar Boliac			X	1600 mp	200 m
Str. Nicolae Bolcaș			X	2800 mp	350 m
Str. I. Ciordaș			X	2800 mp	200 m
Str. P-ța Unirii			X	4000 mp	500 m
Str. Vasile Lucaciu			X	3200 mp	400 m
Str. Ep. M. Pavel			X	1760 mp	220 m
Str. Spitalului			X	1750 mp	250 m
Str. Aurel Vlaicu			X	4400 mp	550 m
Str. Calea Bihorului			X	7200 mp	600 m



Str. Florilor			X	1820 mp	113 m
Str. Arieșului			X	1071 mp	153 m
Str. Trandafirilor			X	1386 mp	198 m
Str. Cloșca			X	3072 mp	330 m
Str. Țarinei			X	2842 mp	406 m
Str. 9 Mai			X	1652 mp	236 m
Str. Mioriței			X	1624 mp	232 m
Str. Codrului			X	2821 mp	403 m
Str. Arinilor			X	2460 mp	410 m
Str. Crișan			X	1309 mp	187 m
Str. Castanilor			X	3500 mp	500 m
Str. Crișului			X	1750 mp	350 m
Str. Pescarilor			X	800 mp	200 m
Str. Ghioceilor			X	500 mp	100 m
Str. Brândușei			X	525 mp	105 m
Str. Târgul Mare			X	770 mp	110 m
Str. Târgul Mic			X	1200 mp	200 m
Str. Plopilor			X	1750 mp	250 m
Str. Parângului			X	2240 mp	280 m
Str. Devei			X	2080 mp	260 m
Str. Finișului			X	4320 mp	540 m
Str. Garofiței			X	3300 mp	550 m
Str. Gh. Pituț			X	2520 mp	360 m
Str. Nouă			X	2877 mp	411 m
Str. N. Cristescu			X	2960 mp	370 m
Str. Biruinței			X	6156 mp	684 m
Str. Decebal			X	1050 mp	150 m
Str. Mihai Viteazul			X	5752 mp	719 m
Str. General Mociulschi			X	6120 mp	765 m
Str. Al. Ioan Cuza			X	1610 mp	230 m
Str. Gh. Crișan			X	1680 mp	210 m
Str. Călugăreni			X	770 mp	110 m
Str. Traian			X	6800 mp	850 m
Str. Iancu de Hunedoara			X	1760 mp	220 m
Str. N. Grigorescu			X	2030 mp	290 m
Str. Republicii			X	13640 mp	620 m
Str. Tudor Vladimirescu			X	1750 mp	250 m
Str. Bujorilor			X	1610 mp	230 m
Str. Viilor			X	1500 mp	250 m
Str. Crinului			X	1500 mp	250 m
Str. Dobrogeanu Ghenea			X	1680 mp	240 m
Str. Ponorului			X	2240 mp	320 m
Str. Viile Cernei			X	3920 mp	560 m
Str. 1 Decembrie 1918			X	24300 mp	1350 m
Str. Avram Iancu			X	800 mp	100 m



Str. Nufărului			X	1200 mp	150 m
Str. N. Bălcescu			X	3920 mp	490 m
Str. Pandurilor			X	9999 mp	1176 m
Str. Aleea George Coșbuc			X	1800 mp	200 m
Str. Viorelelor			X	1260 mp	180 m
Str. Salcânilor			X	2240 mp	320 m
Str. Liliacului			X	5600 mp	800 m
Str. Teiului			X	1190 mp	170 m
Str. Sălciilor			X	700 mp	100 m
Str. Lucian Blaga			X	4760 mp	680 m
Str. Mihail Sadoveanu			X	1470 mp	210 m
Str. L. Rebreanu			X	1190 mp	170 m
Str. M. Pompiliu			X	980 mp	140 m
Str. N. Iorga			X	2450 mp	350 m
Str. Al. Andrițoiu			X	1750 mp	250 m
Str. Aleea Moșilor			X	2000 mp	250 m
Str. Habitat			X	1040 mp	130 m
Str. Aleea Padișului			X	2400 mp	480 m
Str. Aleea Independenței			X	1800 mp	360 m
Str. Niculiță Papp			X	2250 mp	250 m
Străzi sat Delani			X	21632 mp	2704 m
Str. George Călinescu			X	2400 mp	200 m
Str. Nicolae Labiș			X	1500 mp	150 m
Str. George Enescu			X	3900 mp	390 m
Str. Alexandru Roman			X	2520 mp	210 m
Str. Vasile Alecsandri			X	1330 mp	133 m
Str. Dimitrie Cantemir			X	3600 mp	300 m
Str. Mircea Cel Bătrân			X	3540 mp	295 m
Str. Mihail Kogălniceanu			X	2800 mp	200 m
Str. Gheorghe Barițiu			X	2520 mp	210 m
Str. Ștefan cel Mare			X	2520 mp	210 m
Str. Nicolae Tonitză			X	450 mp	45 m
Str. Traian Vuia			X	5760 mp	480 m
Str. Ady Endre			X	850 mp	85 m
Str. Doina			X	2880 mp	240 m
Str. Ion Luca Caragiale			X	1380 mp	115 m
Str. Ion Slavici			X	1000 mp	100 m
Str. Bartok Bela			X	2400 mp	200 m
Str. Ion Minulescu			X	2685 mp	185 m
Str. Ciprian Porumbescu			X	1000 mp	100 m
Str. Mihail Bruchental			X	6300 mp	860 m
Str. Emil Racoviță			X	986 mp	82 m
Str. Constantin Pavel			X	2650 mp	221 m
Str. Octavian Goga			X	4410 mp	440 m
Str. Tudor Arghezi			X	979 mp	190 m

Alei Valea Nimăiești			X		581 m
Podete - 31			X	1060 mp	
INFRASTRUCTURA MAJORĂ					
Stație de captare a apei din Crișul Negru, dren			X	30729 mp	
Stație de pompare și repompare			X		
Rezervoare de înmagazinare a apei			X		
Conducte aducțiune și distribuție a apei până la limita proprietății consumatorului			X		46 km
Sisteme de captare dren puturi			X		
Rețea apă			X		
Foraje apă potabilă			X		
Bransamente			X		
Subtraversări			X		
Cămine			X		
Vane			X		
Hidranți			X		
CL01 - Sursă de apă Finiș - Feredeș			X		
Colectoare și rețele de canalizare de la limita proprietății până la stația de epurare			X		30,5 km
Stație de pompare reziduri menajere			X		
Rețea canalizare menajeră			X		
Racorduri canale			X		
Canalizare pluvială			X		
Rețele transport distribuție apă geotermală			X		2,44 km
Puncte termice			X		
Rețea secundară distribuție apă geotermală str. Andrei Șaguna			X		312 m
Rețele transport distribuție agent termic și apă caldă str. 1 Dec. 1918			X		205 m
Rețea secundară de distribuție agent termic de încălzire și apă caldă menajeră			X		160 m
Bransament termic			X		
Micropuncte termice			X		
Centrală termică ANL			X		
Conducte transport apă geotermală			X		
Modul termic			X		
Rețele electrice de joasă tensiune			X		





Post de transformare			X		
Instalație de iluminat public			X		
Branșament electric			X		
SALVAREA, PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR ȘI SITURILOR ISTORICE					
Monumentul ostașului român			X	25 mp	
Monumentul ostașului sovietic			X	80 mp	
Monumentul în memoria ostașilor Diviziei 3 - Vânători de Munte			X	360 mp	
Monumentul martirilor I. Ciordaș și N. Bolcaș			X	50 mp	
Mormântul martirilor Ciordaș și Bolcaș			X	18 mp	
Monument eroi Delani			X		
Troițe - 4 buc			X	100 mp	
Troiță lemn			X		
Bust poet Gheorghe Pituț			X		
SALVAREA, PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE ȘI A MONUMENTELOR NATURALE					
Arbore secular situat în str. Calea Bihorului			X		
Nuc secular situat pe str. 22 decembrie 1989			X		
SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI					
Parcul Central			X	13380 mp	
Parcul M. Eminescu			X	13092 mp	
Parcul V. Lucaciu			X	4620 mp	
Parcul cart. Aurel Vlaicu			X	1874 mp	
Parc Delani			X	996 mp	
Parc Calea Bihorului			X	16118 mp	
Parc ANL			X		
Spații verzi, parcuri și terenuri de joacă pentru copii			X	1,99 ha	
Parc piața agroalimentară			X	197 mp	
Parc str. Ioan Ciordaș			X	286 mp	
Parc str. Garofiței			X	2741 mp	



Stadionul municipal „Matei Francisc”			X	3,52 ha	
Pădurea Municipiului Beiuș			X	2229,38 ha	
Pășune Beiuș - Delani			X	99,80 ha	
Pășune Beiuș			X	3066 mp	
Teren intravilan			X	7039 mp	
Teren intravilan			X	3,13 ha	
Pășune „Șutanu”			X	31,90 ha	
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI APĂRAREA NAȚIONALĂ					
Adăposturi ALA			X		



Terenurile de interes național de pe teritoriul municipiului Beiuș sunt reprezentate de terenurile statului Român aflate în administrarea Ministerului Afacerilor Interne - care dețin în administrare postul de poliție din municipiu (în suprafață de 0,18 ha), Ministerul Apărării cu unitatea militară și depozit de muniție (în suprafață de 23,85) și cele aflate în administrarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor care dețin în administrare păduri și ape.

Terenurile care aparțin persoanelor fizice sau juridice ocupă cea mai mare suprafață la nivelul municipiului Beiuș și sunt localizate atât în extravilan, cât și în intravilan. Ponderea cea mai mare a terenurilor se regăsesc însă predominant în extravilan și predomină categoria de folosință a fânețelor și arabelor. Terenurile din intravilan proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, au predominat categoria de folosință curți construcții, dar se regăsesc într-un procent destul de ridicat și terenurile neconstruite cu categoria de folosință arabil.

Disfuncționalități în ceea ce privește proprietatea asupra terenurilor:

- Insuficiența terenurilor aflate în domeniul public sau privat a municipiului Beiuș, necesare pentru extinderea dotărilor publice;
- Situația neclară a regimului juridic a anumitor proprietăți, din cauza inexistenței cadastrului și a intabulării la OCPI a acestora.

3.13.2. Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform anexei IV a Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, Secțiunea a IV-a Rețeaua de Localități, dotările minime obligatorii necesare unei localități urbane de rangul urbane II, așa cum este municipiul Beiuș reședință de municipiu, în vederea servirii tuturor componentelor UAT sunt:

- Administrație publică, autorități judecătorești, partide politice, sindicat: sedii ale administrației publice locale, judecătoria, parchet, sedii de partid, de sindicat și alte asociații;
- Educație, cercetare științifică: gimnazii, licee generale și de specialitate, colegii, școli de maiștri; filiale ale unor institute de cercetare;
- Sănătate, asistență socială: spital general, stație de salvare, dispensar, leagăn de copii, creșe, cămine de bătrâni;
- Cultură: case de cultură, cinematografe, biblioteci publice, muzee, săli de expoziție, club, etc;
- Comerț, servicii comerciale: unități comerciale diversificate – magazine universale și specializate, supermagazine, piață agroalimentară; unități pentru prestări de servicii diversificate și/sau flexibile;
- Turism: hotel de 3 stele cu minimum 50 de locuri;
- Finanțe, bănci, asigurări: sucursale sau filiale ale unităților financiar-bancare și de asigurări;
- Sport, agrement: stadioane, terenuri și săli de sport (competiții de nivel județean sau local), alte spații destinate sportului, grădini publice și alte spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber;
- Protecția mediului: servicii dotate cu echipamente specifice pentru protecția mediului, monitorizarea emisiilor poluante și igiena urbană;
- Alimentație cu apă și canalizare: rețele de alimentație cu apă, sistem colector de canalizare, stație de epurare;
- Culte: protopopiate, parohii;
- Transport/comunicații: gară, autogară, poștă, centrală telefonică;
- Ordine, securitate: poliție, obiective specifice.

Pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică declarate prin PUG și marcate în planșele PUG se vor realiza operațiuni de vânzare-cumpărare, cedare sau de expropriere de terenuri.

Lucrările de expropriere se vor realiza conform Legii 33/1994 actualizată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Conform legii, sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția



și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranță națională.

3.13.3. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor se referă la schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare, etc.

Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători este necesară în vederea implementării obiectivelor de utilitate publică stabilite prin PUG, acestea constând în:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public al unităților administrativ teritoriale;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat al unităților administrativ teritoriale;
- Terenuri aflate în domeniul privat, destinate concesiunii;
- Terenuri aflate în domeniul privat, destinate schimbului.

În scopul dezvoltării obiectivelor de utilitate publică de interes local se propune circulația terenurilor astfel:

- Terenuri din domeniul privat al municipiului se propun a fi destinate concesionării fie pentru realizarea de locuințe, fie pentru dezvoltarea activităților economice din municipiu;
- Terenuri din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice se propun a fi cedate către domeniul public al municipiului în vederea lărgirii profilelor drumurilor, pentru dezvoltarea unor drumuri noi sau pentru completarea tramei stradale.

3.14. DIRECTII DE DEZVOLTARE DE LA NIVEL SUPRATERITORIAL

3.14.1. Planificarea strategică la nivel european, național, regional și județean în corelare cu strategia de dezvoltare spațială

Cadrul strategic european:

Agenda Teritorială 2030 - Un viitor pentru toate teritoriile

Conform Agendei Teritoriale 2030, prioritățile teritoriale pentru Europa sunt:

- **EUROPA ECHILIBRATĂ** - O dezvoltare teritorială mai echilibrată prin valorificarea diversității Europei;
- **REGIUNI FUNCȚIONALE** - Dezvoltare locală și regională convergentă, mai puțină inegalitate între teritorii;
- **INTEGRARE FĂRĂ FRONTIERE** - Facilitarea vieții și a muncii dincolo de frontierele naționale;
- **UN MEDIU SĂNĂTOS** - Mijloace de subsistență ecologice și mai bune, orașe și regiuni neutre din punct de vedere climatic și reziliente;
- **ECONOMIA CIRCULARĂ** - Economii locale puternice și durabile într-o lume globalizată;
- **LEGĂTURI DURABILE** - Conectivitatea digitală și fizică durabilă a teritoriilor.

Cadrul strategic national:

La nivelul Statelor Membre, prevederile cu caracter strategic de la nivel european sunt implementate prin intermediul Programelor Naționale de Reformă (PNR) și printr-o serie de documente strategice sectoriale:

- **Obiective privind Strategia pentru transport durabil pe perioada 2020-2030:**
 - modernizarea și dezvoltarea rețelei de transport de interes european și național;
 - creșterea condițiilor de siguranță și a calității serviciilor;
 - liberalizarea pieței interne de transport;
 - stimularea dezvoltării economiei și a competitivității;
 - întărirea coeziunii sociale și teritoriale la nivel regional și național;
 - compatibilitatea cu mediul înconjurător.
- **Obiective privind Strategia de transport intermodal în România 2020:**
 - modernizarea și/sau construirea unor terminale intermodale și a infrastructurii aferente;
 - realizarea unor servicii intermodale de calitate;
 - implementarea unui sistem de urmărire, planificare și management al transportului intermodal de

marfă, utilizând sistemele inteligente de transport disponibile pe piață;

- stimularea promovării sistemului național de transport intermodal.

• **Master Planul pentru Dezvoltarea Turismului Național al României 2007-2026** are ca principale obiective transformarea României într-o destinație turistică de calitate pe baza patrimoniului său natural și cultural.

Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României Orizonturi 2013-2020-2030 stabilește obiective concrete pentru trecerea, într-un interval de timp rezonabil și realist, la modelul de dezvoltare generator de valoare adăugată înaltă, propulsat de interesul pentru cunoaștere și inovare, orientat spre îmbunătățirea continuă a calității vieții oamenilor și a relațiilor dintre ei în armonie cu mediul natural.

Ca orientare generală, strategia vizează realizarea următoarelor obiective strategice pe termen scurt, mediu și lung:

- Orizont 2020: Atingerea nivelului mediu actual al țărilor Uniunii Europene la principalii indicatori ai dezvoltării durabile;
- Orizont 2030: Aproximarea semnificativă a României de nivelul mediu din acel an al țărilor membre ale UE din punctul de vedere al indicatorilor dezvoltării durabile.

Îndeplinirea acestor obiective strategice va asigura, pe termen mediu și lung, o creștere economică ridicată și, în consecință, o reducere semnificativă a decalajelor economico-sociale dintre România și celelalte state membre ale UE. Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României Orizonturi 2013-2020-2030 vizează dezvoltarea regională și problematica specifică a dezvoltării rurale.

Dezvoltarea la nivel regional cuprinde următoarele obiective strategice:

- Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor ca poli urbani de creștere
- Îmbunătățirea accesibilității regiunilor prin modernizarea infrastructurii de transport regionale și locale
- Îmbunătățirea infrastructurii sociale a regiunilor.
- Consolidarea mediului de afaceri regional și local.

Printre obiectivele Strategiei Naționale pentru Dezvoltare Durabilă a României Orizonturi 2013-2020-2030 se numără și dezvoltarea rurală, agricultura, silvicultura și pescuitul.

Dezvoltarea rurală, a agriculturii, silviculturii și pescuitului se dorește a fi atinsă prin:

- Creșterea competitivității sectoarelor agro-alimentar, forestier și piscicol
- Îmbunătățirea mediului și spațiului rural, consolidarea aplicării bunelor practici agricole și silvice prin:
 - Continuarea utilizării terenurilor agricole din zonele defavorizate și promovarea agriculturii durabile pentru menținerea viabilității spațiului rural în zonele montane și alte zone defavorizate;
 - Conservarea și îmbunătățirea stării resurselor naturale și a habitatelor și îmbunătățirea calității apei, solului și a peisajului natural;
 - Promovarea managementului durabil al terenurilor forestiere prin creșterea suprafeței de pădure cu rol de protecție a apei și solului, precum și dezvoltarea funcțiilor recreative ale pădurii;
- Încurajarea diversificării economiei rurale și îmbunătățirea calității vieții în spațiul rural prin:
 - Menținerea și dezvoltarea activităților economice și creșterea numărului de locuri de muncă prin diversificarea activităților economice non-agricole și încurajarea micilor întreprinzători în spațiul rural; crearea, îmbunătățirea și diversificarea facilităților de dezvoltare economică și a atracțiilor turistice;
 - Creșterea atractivității zonelor rurale și diminuarea migrației populației tinere spre zonele urbane prin crearea și modernizarea infrastructurii fizice de bază; îmbunătățirea condițiilor sociale, economice și de mediu; protejarea și conservarea patrimoniului cultural și natural rural; diversificarea ofertei turistice;
- Demararea și funcționarea inițiativelor de dezvoltare locală prin:
 - Introducerea conceptului de acțiune de jos în sus în administrarea comunităților rurale, care să asigure un grad ridicat de integrare economică și socială teritorială, susținută prin organizarea grupurilor de acțiune locală (G.A.L.);
 - Promovarea potențialului endogen al teritoriilor prin participarea membrilor comunităților rurale la procesul de elaborare și implementare a strategiilor de dezvoltare locală și stimularea acțiunilor inovative; încurajarea factorilor locali de a conlucra cu alte comunități locale din țară și din străinătate pentru realizarea unor proiecte comune;
 - Îmbunătățirea administrării locale prin dezvoltarea competențelor de formulare și administrare a proiectelor, inclusiv a celor realizate în parteneriat, și atragerea participării cetățenilor în procesul decizional; valorificarea potențialului programului LEADER și a resurselor financiare alocate acestuia pentru mediul rural și sprijinirea grupurilor de acțiune locală.

Obiectivul național pentru anul 2030, pentru domeniul analizat, este adoptarea în totalitate a politicilor și practicilor comunitare în domeniul agriculturii, silviculturii și pescuitului; finalizarea restructurării și modernizării acestor sectoare și a spațiului rural.

Strategia de dezvoltare teritorială a României - România policentrică 2035

Strategia de dezvoltare teritorială a României este documentul programatic pe termen lung prin care sunt stabilite liniile directoare de dezvoltare teritorială a României, bazat pe un concept strategic, precum și direcțiile de implementare pentru o perioadă de timp de peste 20 de ani, la scară regională, interregională, națională, cu integrarea aspectelor relevante



la nivel transfrontalier și transnațional (art. 14, alin (3) în conformitate cu Legea nr. 350/2001).

Strategia de dezvoltare teritorială a României, cuprinde 5 obiective generale de o importanță deosebită pentru teritoriul național:

- Asigurarea unei integrări funcționale a teritoriului național în spațiul european prin sprijinirea interconectării eficiente a rețelelor energetice, de transporturi și broadband;
- Creșterea calității vieții prin dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și a serviciilor publice în vederea asigurării unor spații urbane și rurale de calitate, atractive și incluzive;
- Dezvoltarea unei rețele de localități competitive și coezive prin sprijinirea specializării teritoriale și formarea zonelor funcționale urbane;
- Protejarea patrimoniului natural și construit și valorificarea elementelor de identitate teritorială;
- Creșterea capacității instituționale de gestionare a proceselor de dezvoltare teritorială.

Conform Strategiei de dezvoltare teritorială a României - România policentrică 2035, în anul 2035 zonele rurale sunt echilibrate funcțional în relație cu rețeaua de localități, zonele de frontieră asigură fluxurile necesare în relație cu țările UE, iar zonele montane și zona costieră își valorifică avantajele printr-o punere în valoare a potențialului turistic. Regiunile cu deficiențe de structură în declin recuperează teren în fața celorlalte, formând structuri teritoriale echilibrate în jurul zonelor urbane funcționale medii/mari.

Planul de acțiuni prioritare ale Strategiei de dezvoltare teritorială a României - România policentrică 2035, cuprinde următoarele proiecte de bază:

- Negocierea și semnarea documentelor tehnice și politice necesare racordării României la rețelele paneuropene de transport energie
- Modernizarea rețelei de transport feroviar
- Modernizarea rețelei de transport rutier
- Asigurarea dotărilor edilitare ale locuințelor din mediul urban și rural
- Realizarea a minim 30 de strategii pentru GAL-uri finalizate
- Realizarea de lucrări de reabilitare structurală a clădirilor publice
- Realizarea de lucrări de împădurire.

Politica Urbană a României 2022-2035

Conform Strategiei Naționale de Dezvoltare Urbană Integrată pentru orașe reziliente, verzi, incluzive și competitive 2022-2035 (Politica Urbană a României), dezvoltarea urbană trebuie orientată către:

- utilizarea eficientă a terenurilor și limitarea expansiunii urbane necontrolate;
- regenerarea și reutilizarea terenurilor insuficient utilizate sau degradate;
- consolidarea rolului orașelor ca poli de dezvoltare și furnizori de servicii pentru teritoriile adiacente;
- creșterea rezilienței la schimbările climatice și riscurile naturale;
- dezvoltarea mobilității durabile și reducerea dependenței de autoturism;
- protejarea și dezvoltarea infrastructurii verzi;
- asigurarea accesului echitabil la servicii publice și oportunități economice;
- promovarea competitivității economice și a inovării.

Cele 4 obiective majore sunt:

- Orașe reziliente
- Orașe verzi și neutre climatic
- Orașe incluzive și juste
- Orașe competitive și productive

Planul de Acțiune aferent PUG Beiuș transpune obiectivele Politicii Urbane a României 2022-2035 prin proiecte și măsuri care susțin dezvoltarea unui oraș rezilient, verde, incluziv, competitiv și inteligent. Proiectele propuse urmăresc atât valorificarea rezervelor interne de dezvoltare și reconversia terenurilor insuficient utilizate, cât și extinderea controlată a intravilanului în zonele necesare dezvoltării funcțiunilor rezidențiale, economice și de interes public, în concordanță cu rolul municipiului Beiuș de pol urban al Țării Beiușului și al microsistemului urban format împreună cu orașele Ștei, Vașcău și Nucet.

Planul de Acțiune aferent PUG Beiuș transpune obiectivele Politicii Urbane a României 2022-2035 inclusiv prin proiecte care răspund direct principiilor europene privind limitarea consumului de teren, de tip „Zero Net Artificialization” și „No Net Land Take”.

Astfel, PUG nu propune doar extinderea intravilanului, ci include și măsuri pentru valorificarea rezervelor interne de dezvoltare, regenerarea terenurilor degradate, reutilizarea platformelor existente, reconversia funcțională a terenurilor insuficient utilizate și densificarea controlată a zonelor deja urbanizate.

În acest sens, Planul de Acțiune include proiecte precum:

- reconversia funcțională a terenurilor virane degradate/neutilizate/abandonate și reincluderea acestora în circuitul



- social/economic,
- reconversia unor terenuri degradate, reabilitarea fondului construit existent,
- amenajarea Văii Nimăiești,
- amenajarea fâșiilor verzi și realizarea unui inel verde pe limitele exterioare ale orașului.

Cadrul strategic regional:

Planul de dezvoltare al regiunii Nord-Vest 2021-2027

Planul de dezvoltare regională (PDR) este principalul document de planificare elaborat la nivel regional și reflectă politicile de dezvoltare relevante la nivel național în raport cu nevoile specifice la nivel de regiune, dar și cu direcțiile strategice de politică ale celorlalți principali finanțatori ai programelor de dezvoltare aferente regiunii respective.

Obiective strategice de dezvoltare pe termen mediu și lung (2034):

- Valorificarea avantajelor competitive prin investiții în domeniile de specializare inteligentă ale regiunii;
- Racordarea Regiunii la fluxurile internaționale de mărfuri, turiști, investiții, informații și valori culturale;
- Creșterea investițiilor în capitalul uman al regiunii, în vederea adaptării la economia digitală și industria;
- Creșterea eficienței economiei rurale, conservând totodată calitatea mediului și patrimoniul etnofolcloric extrem de bogat al regiunii;
- Transformarea centrelor urbane în spații de influență și de atracție regională și trans-regională;
- Promovarea incluziunii sociale și combaterea sărăciei;
- Promovarea tranziției către surse de energie regenerabilă și gestiunea responsabilă a resurselor;
- Valorificarea spiritului civic în procesul de dezvoltare urbană;
- Dezvoltarea sistemelor de transport cu emisii reduse și încurajarea mobilității active;
- Dezvoltarea bazelor de date pe mai multe niveluri (local, județean, regional) pentru a susține procesul de planificare urbană.

Principalele priorități de dezvoltare și direcții de acțiune ale Planului de dezvoltare al regiunii Nord-Vest sunt:

OS1. Economie competitivă bazată pe inovare și digitalizare:

- 1.1. Dezvoltarea ecosistemului antreprenorial și creșterea competitivității mediului de afaceri
- 1.2. Sprijinirea ecosistemului de inovare și a activităților economice în domeniile de specializare inteligentă
- 1.3. Stimularea CDI și adoptării tehnologiilor avansate, în mediul public și privat
- 1.4. Promovarea și dezvoltarea tehnologiilor digitale

OS2. Capital uman și social dezvoltat:

- 2.1. Sprijinirea inserției pe piața muncii și corelarea competențelor profesionale cu dinamica și cerințele viitoare ale pieței
- 2.2. Stimularea participării la procesele de educație și formare continuă, bazate pe o infrastructură modernă și pe digitalizare
- 2.3. Modernizarea, digitalizarea și dezvoltarea serviciilor și infrastructurii de sănătate, promovarea prevenției și a unui mod de viață sănătos
- 2.4. Sprijinirea incluziunii sociale și combaterea sărăciei
- 2.5. Cultivarea spiritului civic și a implicării comunității în procesele de dezvoltare locală

OS3. Cadru de viață sustenabil, autentic și atractiv:

- 3.1. Dezvoltarea integrată și sustenabilă a zonelor urbane funcționale, a municipiilor și orașelor
- 3.2. Dezvoltarea zonelor rurale și creșterea calității vieții în mediul rural, prin echiparea cu infrastructură și dotări
- 3.3. Dezvoltarea infrastructurii și susținerea evenimentelor culturale, sportive și de agrement
- 3.4. Digitalizarea serviciilor publice dedicate comunității, vizitatorilor și actorilor economici
- 3.5. Protejarea și valorificarea patrimoniului antropic
- 3.6. Dezvoltarea și valorificarea potențialului turistic

OS4. Mediu natural valorificat responsabil:

- 4.1. Protejarea și valorificarea patrimoniului natural, a biodiversității și dezvoltarea infrastructurii verzi
- 4.2. Creșterea rezilienței la hazarduri naturale și schimbări climatice
- 4.3. Reducerea poluării, ameliorarea și monitorizarea calității factorilor de mediu
- 4.4. Promovarea utilizării sustenabile a resurselor energetice și valorificarea surselor de energie regenerabilă
- 4.5. Modernizarea și dezvoltarea sistemelor de management al apelor, apelor uzate și deșeurilor
- 4.6. Sprijinirea economiei circulare în vederea eliminării deșeurilor și (re)utilizării continue a resurselor

OS5. Conectivitate fizică și digitală ridicată:

- 5.1. Dezvoltarea infrastructurii de transport în lungul rețelei TEN-T
- 5.2. Creșterea conectivității locale feroviare și rutiere la rețeaua TEN-T
- 5.3. Sprijinirea mobilității durabile intra-regionale, inclusiv cu scop turistic și de agrement
- 5.4. Sprijinirea mobilității durabile în cadrul zonelor urbane funcționale, municipiilor și orașelor
- 5.5. Îmbunătățirea infrastructurii și serviciilor digitale

**Cadrul strategic județean:****Planul de amenajare a teritoriului județean Bihor 2022**

Pentru dezvoltarea și consolidarea rolului județean și regional al Municipiului Beiuș, se va dezvolta un sistem inter-comunitar Beiuș-Nucet-Vaşcău.

Supraînălțarea digurilor de pe Crișul Negru în zona Beiuș (mal drept, 1.100 m).

Realizarea de îndiguiuri locale pe Beiuș (km 49+100 – 50+100).

Dezvoltarea mediului de afaceri în zona Beiuș.

O formă de parteneriat care necesită atenție o reprezintă sisteme urbane: sistemul urban sudic care include municipiul Beiuș și orașele Ștei, Nucet și Vașcău.

Măsura MTe 1.1. are în vedere localitățile în care există locuințe neracordate la rețeaua electrică, conform analizei situației existente, dar și localități care au prevăzut măsuri de extindere a rețelei electrice în strategiile de dezvoltare locală pentru perioada 2021-2027 printre care se află și municipiul Beiuș.

Utilizarea instalațiilor de gazeificare pentru producerea de energie (electrică și termică), folosind combustibil deșeurile municipale, în localitățile urbane.

Modernizarea și re tehnologizarea sistemului de încălzire ce folosește apa geotermală în Municipiul Beiuș, prin implementarea proiectului „Creșterea producției de energie termică pe bază de apă geotermală în municipiul Beiuș”, prin care se dorește realizarea unei noi centrale de producție a energiei termice din surse regenerabile și creșterea capacității de producție la centrala termică CT 4 realizată.

Alimentarea cu energie termică în localitățile fără distribuții de gaze prin instalarea de centrale termice funcționând pe combustibil lichid, GPL, biomasă, pentru eliminarea sistemelor improvizate de încălzire a apartamentelor/clădirilor.

Extinderea sistemului de transport gaze naturale în zona de sud a județului Bihor, pentru alimentarea cu gaze naturale a UAT de la Tulca la Criștioru de Jos, pe trasee cât mai paralele cu drumurile existente pentru a se putea interveni cu rapiditate în cazul producerii unui accident.

Alimentarea cu gaze naturale în UAT în care nu există distribuții de gaze naturale, dar care sunt traversate de conducte de transport, prin înființarea distribuțiilor de gaze naturale și montarea conductelor și instalațiilor de consum pe baza unor studii de fezabilitate în funcție de cererile cetățenilor și planurile de dezvoltare prezumate de către investitori. Implementarea tehnologiei 5G în centrele urbane – se încadrează în obiectivele Strategiei 5G pentru România care urmărește „materializarea accelerată a beneficiilor 5G – prin acoperirea cu servicii 5G a tuturor centrelor urbane și a principalelor rute de transport terestru până în 2025”.

Se propune de asemenea crearea de noi variante ocolitoare sau extinderea/modernizarea/completarea celor existente, inclusiv măsuri de siguranță rutieră.

Măsuri de combatere a instabilității terenurilor în UAT aflate în zone cu potențial mare de producere a alunecărilor.

Organizarea de trasee și facilități pentru turism, sport și agrement, tematice în funcție de resurse naturale/peisaj cultural - Aquapark Beiuș – integrat în obiectivul strategic european OS3 - O economie în serviciul cetățenilor, localizare în Beiuș. Inițierea unor rute turistice de peisaje culturale cu legături în teritoriul regional și în afara granițelor – Centura Beiuș – integrat în obiectivul strategic european OS1. Pact Verde European, localizare în Beiuș.

Dezvoltarea policentrică și echilibrată a rețelei de localități.

Asigurarea dotărilor necesare parcursului educațional conform nivelului ierarhic al polilor de dezvoltare, prin completarea cu infrastructura corespunzătoare.

Îmbunătățirea asistenței medicale de urgență prespitalicească.

Investiții prioritare în infrastructura de alimentare cu apă a localităților (2020 – 2029).

Investiții prioritare în infrastructura de canalizare apă uzată a localităților (2020 – 2029).

Modernizarea, extinderea, reabilitarea, pe suprafețe amenajate cu lucrări de combatere a eroziunii solului pentru prevenirea apariției eroziunii și a producerii alunecărilor de teren (59.164 ha în 20 de sisteme).

Modernizarea unor drumuri județene și/sau comunale pentru asigurarea conectivității în interiorul județului și creșterea accesului cetățenilor la serviciile publice:

- Reabilitare DJ 764 Beiuș-Roșia și DJ 764D Bratca-Borod, etapa II, km 0+000 – 23+320 și km 0+000 – 10+038;
- Reabilitare DJ 76H Beiuș-Curățele;

Ecologizarea și continuarea monitorizării post închidere a fostelor rampe de deșeuri pentru care s-au realizat lucrări de închidere finală dar nu a fost realizată și ecologizarea acestora.

Asigurarea salubrității UAT-urilor urbane și rurale conform zonării teritoriului județean după zonele de colectare a deșeurilor și transportul deșeurilor colectate la depozitul ecologic de la Oradea sau stațiile de transfer.

Colectarea, transportul și prelucrarea deșeurilor menajere biodegradabile.

Creșterea confortului urban a tuturor localităților regiunii, printr-o eficiență sporită a dotărilor și echipamentelor acestora. Înființare parc industrial Beiuș.

3.15. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

Municipiul Beiuș se dorește a fi un pol de dezvoltare cu o economie competitivă, o comunitate dinamică și creativă, cu dezvoltare echilibrată cu servicii publice performante și cu o bună coeziune urban-rural.

Municipiul Beiuș nu se dorește numai un oraș frumos și confortabil pentru cetățenii săi ci și unul inteligent în care mediul de afaceri se dezvoltă pe coordonate ale tehnologiilor moderne. Intervențiile vor viza: management urban inteligent 83 (îmbunătățirea comunicării cu cetățenii, mai multe instrumente digitale de soluționare a nevoilor comunității, hărți interactive, baze de date deschise), servicii publice inteligente (sisteme SCADA pentru rețeaua de alimentare cu apă și canalizare, iluminat public inteligent, sisteme de monitorizare etc), îmbunătățirea mobilității (mijloace ecologice de transport, managementul parcarilor, stații electrice etc), creșterea calității condițiilor de mediu și a condițiilor de viață.

3.15.1 Viziunea de dezvoltare a municipiului Beiuș

Viziunea este aceea de a realiza o creștere urbană inteligentă cu implicații asupra vieții urbane, a educației, a culturii și a dezvoltării economice.

Misiunea este aceea de a asigura pârghiile necesare pentru ca nevoile identificate și care se vor identifica pe parcurs să-și găsească soluții astfel încât municipiul Beiuș să fie unul atractiv, durabil și performant.

Obiectiv general al municipiului Beiuș

Planificarea și managementul integrat și coerent al municipiului Beiuș, oraș inteligent, adaptat la era digitalizării și dezvoltat pentru bunăstarea cetățenilor săi.

Obiective strategice

3.15.2 OS1 Beiuș oraș inclusiv

Municipiul Beiuș va răspunde mult mai bine nevoilor cetățenilor prin intermediul serviciilor publice și va susține protecția socială și incluziunea persoanelor și familiilor vulnerabile, dezavantajate, marginalizate și supuse excluziunii sociale.

3.15.3 OS2 Beiuș oraș verde

Regenerarea tuturor spațiilor degradate, refacerea spațiilor verzi și crearea unor noi, creșterea amprentei verzi a municipiului, eficiența energetică, energie curată, transportul verde și managementul deșeurilor.

3.15.4 OS3 Beiuș oraș inteligent

Eficientizarea și simplificarea serviciilor furnizare către cetățeni prin implementarea unor soluții digitale. Implementarea unor măsuri de incluziune digitală. Toate inițiativele smart inventariate pe nivelele de planificare strategică sunt mapate și în funcție de impactul pe care îl au în domeniile strategice smart city:

- economie SMART;
- conectivitate și mobilitate urbană SMART;
- energie și mediu inteligente;
- oameni inteligenți;
- condiții de viață SMART;
- administrație inteligentă.



PROPOZITII DE DEZVOLTARE URBANISTICA



3.16. POLITICI SI PROGRAME DE INVESTITII PUBLICE NECESARE IMPLEMENTĂRII

3.16.1. Plan de actiune al strategiei de dezvoltare

Tabel 23 – Plan de acțiune

Nr. Crt.	Obiectiv Strategic	Direcția de acțiune	Măsuri	Titlu Proiect	Surse de finanțare posibile	Buget estimativ (EURO)	Finanțare obținută, valoare proiect (EURO)	Stadiul implementării	Etapizarea realizării investițiilor. Termen de realizare (scurt 2026-2028, mediu 2028-2032, lung 2032-2036)
1	Beiuș oraș incluziv	Dezvoltarea Economică și Socială	Dezvoltare economică și antreprenariat	Parc industrial	POR	10.000.000	8.461.538	in implementare	scurt
2				Business SMART HUB	POR, Axa 1	1.300.000	0	nedemarcat	mediu
3				Start Up Beiuș	POCU	5.000.000	0	nedemarcat	mediu
4				Rurban - Cluster Rural	POR, Axa 1	1.200.000	0	nedemarcat	mediu
5				Centru de afaceri agroalimentar	POR, Axa 1	1.800.000	4.364.157	in implementare	scurt
6				Facilitarea investițiilor tehnologice în IMM-uri	POR, Axa 1	15.000.000	0	nedemarcat	mediu



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



7		Incluziune socială și servicii sociale	Dezvoltarea structurilor de primire turiști și de agrement	POR, Axa 6, GAL	8.000.000	0	nedemarcat	mediu, lung
8		Educație și formare profesională	Programe de tip shadow/tutelă/tutoriat pentru formarea lucrărilor noi	POCU, Axa 6	3.000.000	0	nedemarcat	mediu
9		Incluziune socială și servicii sociale	Stimularea/incurajarea inițiativelor de voluntariat în rândul vârstnicilor	POCU, Axa 6	3.000.000	0	nedemarcat	mediu
10			Antreprenoriat social	POCS, POCU, Axa 6	5.000.000	0	nedemarcat	mediu
11			Colaborarea mediului de afaceri cu învățământul dual	POR, Axa 6	2.000.000	1.555.753	in implementare	scurt
12		Dezvoltare economică și antreprenoriat	Înființarea unui birou unic (one stop shop) pentru dezvoltarea economică a municipiului Beiuș și relația cu mediul de afaceri	POCID	150.000	0	nedemarcat	mediu
13			Constituirea unui grup de lucru pentru dezvoltarea economică a municipiului Beiuș	Buget local	5.000	0	nedemarcat	scurt
14		Incluziune socială și servicii sociale	Creșterea numărului de creșe	POR, Axa 6		2.256.944	in implementare	scurt
15			Centru de formare profesională	POR, Axa 6	400.000	0	nedemarcat	mediu



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

EDILIS



16			Perfecționarea personalului didactic din toate instituțiile de învățământ	POCU, Axa 6	1.200.000	0	nedemarcat	mediu, lung
17			Implementarea unor măsuri de atragere a populației de vârstă școlară	POCS	1.500.000	0	nedemarcat	mediu
18		Educație și formare profesională	Vouchere pentru activități de week-end ale copiilor (sport, creație, artă)	POCS	2.000.000	0	nedemarcat	scurt
19			Finanțarea cursurilor de recalificare pentru părintele singur cu venituri mici, care dorește schimbarea domeniului profesional	POCS	1.500.000	0	nedemarcat	mediu
20			Organizarea de tabere	POCS	400.000	0	nedemarcat	scurt
21		Incluziune socială și servicii sociale	Consiliere, orientare în carieră, dezvoltare personală și dezvoltarea de abilități de viață independentă, monitorizarea post - intervenție în vederea asigurării sustenabilității măsurilor	POCS	1.200.000	0	nedemarcat	mediu
22			SMART LAB - 3 licee	PNRR	500.000	0	nedemarcat	scurt



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



23		Educație și formare profesională	Asigurarea pachetului de sprijin școlar	POCS	5.000.000	0	nedemarcat	scurt
24			Asigurarea unei mese calde	POCS	4.000.000	0	nedemarcat	scurt
25			Centru pentru persoane vârstnice	POCS	900.000	0	nedemarcat	scurt
26			Construirea de locuințe pentru tineri	PNRR	4.000.000	1.653.875	in implementare	scurt
27			Reducerea disparităților între copiii în risc de sărăcie și/sau excluziune socială și ceilalți copii presupune sprijin pentru familiile monoparentale sărace	POCS	1.200.000	0	nedemarcat	mediu
28		Incluziune socială și servicii sociale	Servicii pentru persoanele vârstnice care vor viza încurajarea incluziunii active a persoanelor în vârstă prin măsuri privind asigurarea îmbătrânirii active	POCS	1.500.000	0	nedemarcat	mediu
29			Dezvoltarea unor programe pentru încurajarea participării vârstnicilor la viața socială, prevenirea izolării, precum și pentru prevenirea instituționalizării	POCS	800.000	0	nedemarcat	mediu



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



30			Calificarea resursei umane existente și disponibile la nivel local/ în familie prin finanțarea cursurilor pentru dobândirea calificării de Asistent Personal Profesionist	POCS	1.500.000	0	nedemarcat	scurt
31			Organizarea festivalurilor și a concursurilor tematice locale	GAL	800.000	0	nedemarcat	scurt
32		Cultură și promovare locală	Realizarea de publicații periodice/monografii ale localităților/broșuri tematice privind zona	GAL	300.000	0	nedemarcat	scurt
33		Incluziune socială și servicii sociale	Investiții în realizarea de căi de acces către obiective turistice, marcaje a traseelor turistice, realizarea locurilor de odihnă	GAL	2.000.000	0	fundamentare	scurt
34		Fluența circulației și îmbunătățirea infrastructurii rutiere	Crearea unei parcuri sub și supraterrane	POR, Axa 2	1.250.000	0	nedemarcat	mediu
35		Mobilitate urbană și infrastructură de transport	Achiziționare autobuze electrice/ cu hidrogen și dezvoltarea unor culoare de mobilitate	POR, Axa 3	3.000.000	0	fundamentare	mediu



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



36				Infrastructuri pentru combustibili alternativi	POR, Axa 3	8.000.000	0	nedemarcat	mediu
37					POR, Axa 3	4.000.000	0	in contractare	scurt
38				Rețea trafic velo	POR, Axa 3	500.000	0	in contractare	scurt
				Stații biciclete	POR, Axa 3				
39	Beiuș oraș verde	Dezvoltarea urbanistică și creșterea calității mediului	Mediu, energie și climă	Reconversia funcțională a terenurilor virane degradate/ neutilizate/ abandonate și reincluderea acestora în circuitul social/ economic sau ca rezervă de teren pentru viitoare investiții la nivelul orașelor	POR, Axa 3	800.000	0	nedemarcat	mediu
40				Utilizarea resurselor regenerabile	PODD, Axa 1, POR, Axa 3	8.000.000	5.769.231	in implementare	scurt
41				Extinderea sistemului de colectare separată a deșeurilor reciclabile	PODD, Axa 2	2.900.000	0	nedemarcat	mediu
42				Extinderea capacităților de sortare și reciclare	PODD, Axa 2	3.500.000	269.312	in implementare	scurt
43				Extinderea sistemului de colectare separată a biodeșeurilor	PODD, Axa 2	2.500.000	0	nedemarcat	mediu
44				Realizarea de capacități de compostare pentru deșeurile verzi	PODD, Axa 2	2.500.000	0	nedemarcat	mediu



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



45			Întărirea capacității de pregătire pentru implementarea economiei circulare	PODD, Axa 2	1.000.000	0	nedemarcat	mediu
46			Managementul inundațiilor	PODD, Axa 4	3.000.000	0	nedemarcat	mediu
47			Achiziția de echipamente pentru măsurarea poluanților în aerul ambiental	PODD, Axa 3	900.000	0	nedemarcat	mediu
48			Investiții în managementul nămolului rezultat în cadrul procesului de epurare a apelor uzate/ tratare a apei potabile	PODD, Axa 2, PNRR	3.000.000	0	nedemarcat	mediu
49			Producerea de curent electric din surse regenerabile	PODD, Axa 1	20.000.000	512.578	in implementare	scurt
50			Iluminat public inteligent	POR, Axa 2	3.500.000	0	nedemarcat	mediu
51			Dezvoltarea infrastructurii inteligente din surse regenerabile	PNRR	5.000.000	0	nedemarcat	mediu
52		Mobilitate urbană și infrastructură de transport	Achiziție microbuze verzi pentru transport elevi	PNRR	800.000	0	nedemarcat	mediu
53			Achiziție 4 autobuze electrice/hidrogen	PNRR	1.200.000	0	nedemarcat	mediu
54			Poliția Municipiului Beiuș	PNRR	400.000	0	nedemarcat	mediu



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

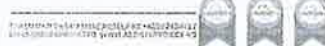


55			Reabilitare sediu Pompieri	POR, Axa 3	1.600.000	0	nedemarcat	mediu
56			Parc acvatic	POR, Axa 6	4.800.000	32.073.950	in implementare	scurt
57			Amenajarea văii Nimăiești	POR, Axa 6	9.000.000	0	nedemarcat	mediu
58			Reabilitarea blocurilor	POR, Axa 3, PNRR	10.000.000	0	nedemarcat	mediu
59			Efficientizarea energetică clădire Biblioteca Orașenească	POR, Axa 3	400.000	0	nedemarcat	mediu
60			Efficientizare energetică clădire sediul Primăriei Orașului Beiuș	POR, Axa 3	1.200.000	0	nedemarcat	mediu
61			Efficientizare energetică clădire Administrația Finanțelor Publice	POR, Axa 3	900.000	0	nedemarcat	mediu
62			Efficientizare energetică a Muzeului Municipal de etnografie și istorie Beiuș	POR, Axa 3	800.000	3.364.718	in implementare	scurt
63			Amenajarea fâșiilor verzi	POR, Axa 3	800.000	0	nedemarcat	mediu
64			Amenajarea unui inel verde pe limitele exterioare ale orașului	POR, Axa 3	4.000.000	0	nedemarcat	mediu
65			Reconversia unor terenuri degradate	POR, Axa 3	1.200.000	0	nedemarcat	mediu



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

EDILIS



66			Centru de asistență medicală comunitară	POS, Axa 2	2.000.000	0	nedemarcat	mediu
67			Modernizare sediu ambulator și dezvoltarea serviciilor oferite de ambulatoriu	POS, Axa 2	3.800.000	3.902.250	in contractare	scurt
68			Reabilitare clădire dispensar		400.000	0	nedemarcat	mediu
69			Dezvoltarea rețelei de medicină școlară	POS, Axa 2	800.000	0	nedemarcat	mediu
70			Pregătirea profesională a personalului	POCU, POS, Axa 2	900.000	0	nedemarcat	mediu
71			Centru de recuperare medicală	POS, Axa 3	3.800.000	0	nedemarcat	mediu
72		Sănătate	Dotare cabinete medici de familie	PNRR	880.000	0	nedemarcat	mediu
73			Facilitarea includerii persoanelor din grupuri vulnerabile în programele, naționale de sănătate (prevenție și screening)	POCU	5.000.000	0	nedemarcat	mediu
74			Prevenirea, depistarea timpurie și reducerea incidenței bolilor cronice în special a cancerului mamar, cancerului de col uterin și a bolilor cardiovasculare			0	nedemarcat	mediu
75			Promovarea sănătății și bunăstării mintale	POCU	5.000.000	0	nedemarcat	mediu



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



76				Cercetare, inovare și studii clinice în instituțiile sanitare publice	POCU, POS	5.000.000	0	nedemarcat	mediu
77			Digitalizare și smart city	Îmbunătățirea și digitalizarea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor	PODD, Axa 2	3.500.000	0	nedemarcat	mediu
78				Digitalizarea serviciilor de telecomunicații	Bugete proprii, fonduri nerambursabile	5.000.000	0	nedemarcat	mediu
79			Infrastructură urbană, reabilitare și utilități	Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată	PODD, Axa 2, PNRR	4.000.000	0	nedemarcat	mediu
80	Beiuș oraș inteligent	Implementarea de tehnologii digitale și e-guvernare (dezvoltarea conceptului de smart - city)		Investiții în modernizarea, creșterea capacității și digitalizarea stației de epurare	PODD, Axa 2, PNRR	1.000.000	0	nedemarcat	mediu
81			Siguranță publică și sisteme inteligente	Echipamente și sisteme inteligente pentru asigurarea calității energiei electrice	PODD, Axa 1	3.000.000	0	nedemarcat	mediu
82				Implementarea de soluții digitale pentru izolarea defectelor și realimentarea cu energie	PODD, Axa 1	1.000.000	0	nedemarcat	mediu
83				Digitalizarea stațiilor de transformare și soluții privind	PODD, Axa 1	2.000.000	0	nedemarcat	mediu



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



			controlul rețelei de la distanță					
84		Digitalizare și smart city	Digitalizarea serviciilor educaționale	POR	1.200.000	0	nedemarcat	mediu
85			Digitalizarea serviciilor medicale	POR, POS, Axa 5	3.000.000	246.960	in implementare	scurt
86			Digitalizarea bibliotecii	POCID, POR, PNRR	600.000	0	nedemarcat	mediu
87			Digitalizarea muzeului	POCID, POR, PNRR	600.000	0	nedemarcat	mediu
88			Digitalizarea serviciilor de siguranță publică	POR, Axa 2	1.300.000	0	nedemarcat	mediu
89			Digitalizarea firmelor	POR, Axa 1	1.000.000	0	nedemarcat	mediu
90			Digitalizarea serviciilor oferite de primărie	POR, Axa 2, POCA	400.000	0	nedemarcat	scurt
91			Digitalizarea serviciilor oferite de OCPI	POR, Axa 2	500.000	634.243	in implementare	scurt
92			Digitalizarea serviciilor oferite de APIA	POR, Axa 2	500.000	0	nedemarcat	mediu
93		Mobilitate urbană și infrastructură de transport	Aplicație digitală de transport, stații încărcare și parcare - smart mobility	POR, Axa 2, AFM	200.000	0	nedemarcat	mediu
94		Digitalizare și smart city	Aplicație digitală turism	POR, Axa 6	100.000	0	nedemarcat	mediu
95			Campanie de promovare a consumului de	Buget local	30.000	0	nedemarcat	mediu



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

EDILIS

TERMINAT PRIN ACORDAREA APROBĂRII
PRIN HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL



			Dezvoltare economică și antreprenariat	produse locale - platformă de promovare					
96				Platformă de promovare a oportunităților de Investiții în Municipiul Beiuș și comunitățile învecinate	Buget local	30.000	0	nedemarcat	mediu
97			Mobilitate urbană și infrastructură de transport	Monitorizarea și gestionarea sistemului de trafic	POR, Axa 2, PNRR	1.500.000	0	nedemarcat	mediu
98			Siguranță publică și sisteme inteligente	Creșterea siguranței cetățenilor	POR, Axa 2	700.000	1.889.086	in implementare	scurt



3.16.2. Etapizarea proiectelor de investiții

Proiectele de investiții incluse în planul de acțiune sunt propuse pentru implementare în perioada 2026–2036. Etapizarea acestora a fost realizată în funcție de prioritatea intervențiilor, complexitatea tehnică a proiectelor, stadiul de pregătire, sursele posibile de finanțare și capacitatea administrativă de implementare. În acest sens, proiectele sunt structurate pe trei orizonturi de timp

- termen scurt: 2026–2028;
- termen mediu: 2028–2032;
- termen lung: 2032–2036.

Proiectele încadrate pe termen scurt (2026–2028) includ intervenții prioritare cu impact direct asupra funcționării municipiului și calității vieții locuitorilor, precum finalizarea parcului industrial și a centrului de afaceri agroalimentar, creșterea numărului de creșe, construirea de locuințe pentru tineri, dotarea liceelor cu laboratoare SMART LAB și asigurarea mesei calde și a pachetului de sprijin școlar pentru elevi. Sunt vizate totodată modernizarea ambulatoriului, realizarea rețelei de trafic velo, producerea de curent electric din surse regenerabile, finalizarea parcului acvatic și digitalizarea serviciilor oferite de primărie și OCPI. Intervenții în domeniul cultural, al siguranței cetățenilor și al accesului către obiectivele turistice completează pachetul de măsuri imediate asumate pentru această perioadă.

Proiectele pe termen mediu (2028–2032) formează cel mai amplu segment al portofoliului și acoperă toate domeniile strategice, de la economic și social până la sănătate, mediu și infrastructură urbană, cu investiții precum Business SMART HUB, Start Up Beiuș, centrul de recuperare medicală, reabilitarea blocurilor, iluminatul public inteligent și extinderea colectării selective a deșeurilor. Digitalizarea avansează prin proiecte dedicate serviciilor educaționale, medicale, ale primăriei, firmelor, bibliotecii și muzeului, iar mobilitatea urbană este susținută prin achiziția de autobuze electrice, infrastructura pentru combustibili alternativi și aplicația smart mobility. Componenta de mediu include managementul inundațiilor, amenajarea fâșiilor verzi și a inelului verde, iar sănătatea publică este consolidată prin programe de screening, medicină școlară și promovarea sănătății mintale.

Proiectele pe termen lung (2032–2036) completează viziunea strategică a municipiului Beiuș cu măsuri de natură structurală, menite să consolideze rezultatele investițiilor anterioare și să asigure sustenabilitatea pe termen extins. Acestea vizează continuarea dezvoltării structurilor de primărie a turiștilor și de agrement, alături de perfecționarea continuă a personalului didactic din toate nivelurile de învățământ.

3.16.3. Monitorizarea și implementarea strategiei

Implementarea strategiei de dezvoltare presupune transpunerea obiectivelor și măsurilor în proiecte concrete, etapizate și corelate cu resursele financiare, administrative și instituționale disponibile. Monitorizarea are rolul de a urmări progresul implementării, de a identifica eventualele întârzieri sau disfuncționalități și de a permite ajustarea măsurilor în funcție de evoluția contextului local și regional.

Scopul monitorizării este de a asigura:

- urmărirea gradului de realizare a obiectivelor strategice și specifice;
- verificarea respectării etapelor de implementare asumate;
- corelarea proiectelor cu sursele de finanțare disponibile;
- evaluarea impactului investițiilor asupra dezvoltării economice, sociale și teritoriale;
- adaptarea planului de acțiune în funcție de evoluția demografică, necesitățile comunității și oportunitățile de finanțare.

Implementarea strategiei depinde de implicarea coordonată a actorilor relevanți la nivel local și județean. Principalii actori implicați sunt administrația publică locală, Consiliul Local, Primăria Municipiului Beiuș, instituțiile publice cu atribuții sectoriale, Consiliul Județean, agenții economici, societatea civilă și locuitorii municipiului.

Procesul de implementare, monitorizare și evaluare se va desfășura prin următoarele etape:

A. Implementarea proiectelor

Această etapă presupune pregătirea și realizarea proiectelor prevăzute în planul de acțiune, prin elaborarea documentațiilor tehnico-economice, identificarea surselor de finanțare, obținerea avizelor și autorizațiilor necesare și derularea procedurilor de achiziție și execuție.

B. Monitorizarea progresului

Monitorizarea va urmări stadiul fiecărui proiect, gradul de utilizare a resurselor, respectarea termenelor asumate și eventualele dificultăți apărute în implementare. În cazul identificării unor întârzieri sau blocaje, administrația publică locală va putea propune măsuri de corecție, reetapizare sau actualizare a priorităților.

C. Evaluarea rezultatelor

Evaluarea va analiza măsura în care proiectele implementate contribuie la atingerea obiectivelor strategice. Aceasta va avea în vedere atât rezultatele directe, precum infrastructura realizată sau dotările modernizate, cât și efectele asupra calității vieții, accesibilității, atractivității investiționale și funcționării localităților componente.

**D. Actualizarea planului de acțiune**

Planul de acțiune va putea fi actualizat pe parcursul implementării PUG, în funcție de evoluția nevoilor comunității, de modificarea cadrului de finanțare, de apariția unor proiecte strategice noi sau de schimbarea priorităților la nivel local, județean sau național.

În perioada de implementare se va urmări atragerea fondurilor nerambursabile, valorificarea programelor guvernamentale și europene, stimularea investițiilor private și consolidarea parteneriatelor instituționale, în vederea realizării unor proiecte sustenabile, adaptate nevoilor reale ale municipiului Beiuș





4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic General preia strategia de dezvoltare pre-existentă și analizează obiectivele sale punctuale încă nerealizate din perspectiva actuală. Alături de transpunerea acestor direcții și obiective în termeni de reglementare ai dezvoltării spațiale, prin intermediul studiilor de fundamentare aferente și a analizelor premergătoare specifice unei documentații urbanistice, P.U.G.-ul identifică un set suplimentar de obiective menite să susțină în continuare procesul de dezvoltare.

În completarea obiectivelor strategice formulate prin strategia de dezvoltare al municipiului Beiuș, care sunt integrate în PUG, este necesară asigurarea unei planificări spațiale suficient de flexibile pentru a permite extinderi sau adaptări ale strategiei de dezvoltare, respectiv a putea include în condiții optime investiții imprevizibile la momentul elaborării sale. Principalele modalități de asigurare a acestei flexibilități și adaptabilități planificative sunt:

- Asigurarea unor rezerve de terenuri pentru oportunități necunoscute la momentul elaborării PUG sau investiții viitoare
- Instituirea obligativității de elaborare de documentații suplimentare pentru detalieri (de tip PUZ) pentru zone cu complexitate ridicată care nu pot fi studiate suficient de detaliat la nivel de PUG
- Trasarea și reglementarea strictă a infrastructurii tehnice - străzi, rețele edilitare, dotări și echipamente publice, etc. și din punct de vedere urbanistic (indici urbanistici, categorii de utilizări, etc.)
- Asigurarea unui sistem de etapizare pentru zonele de extindere, în vederea gestionării raționale a resursei funciare.

Modificări la Planul Urbanistic General se pot face prin Planuri Urbanistice zonale, cu excepțiile prezentate în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G și cu următoarele condiții:

- modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale, posterioare ale parcelei și față de aliniament, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.

Planul urbanistic de detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

Prezenta documentație urmează a fi analizată și avizată conform legislației în vigoare și apoi aprobată de Consiliul Local al municipiului Beiuș.

Odată aprobat, Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent capătă valoare juridică, oferind instrumentul de lucru necesar administrației publice locale care va urmări aplicarea lor.

Stabilirea categoriilor de intervenție și a reglementărilor s-au realizat în baza analizei multicriteriale la nivelul trupurilor componente privind:

- Funcțiunea dominantă în zonă;
- Configurația fondului construit existent și a parcelarului propus;
- Circulația și echiparea edilitară.

Dezvoltarea activităților agro-zootehnice, industriale, a serviciilor comerciale și turistice, atât de către agenții economici, cât și de către populație trebuie să fie o prioritate în demersurile de stimulare a organismelor competente centrale și locale, atât din cauza lipsei acestora ca volum și calitate necesară, cât și datorită resurselor pe care le oferă prin crearea de locuri de muncă pentru populația municipiului.

Pentru dezvoltarea unei economii performante și ridicarea nivelului de viață al locuitorilor municipiului Beiuș se propune mobilizarea tuturor resurselor fizice și umane, în corelație cu conservarea mediului și a patrimoniului.

Concomitent cu punerea în aplicare a prezentei documentații se vor face demersurile necesare pentru realizarea studiilor de specialitate și proiectelor necesare completării și detalierii documentației (PUZ, PUD, etc.).

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Beiuș, se face conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.



Finanțat de
Uniunea Europeană
NextGenerationEU



„PNRR: Fonduri pentru România modernă și reformată!”



Planul Național
de Redresare și Reziliență

FLORUT

Digitally signed by

FLORIN-DAN

FLORUT FLORIN-DAN

Date: 2026.08.13

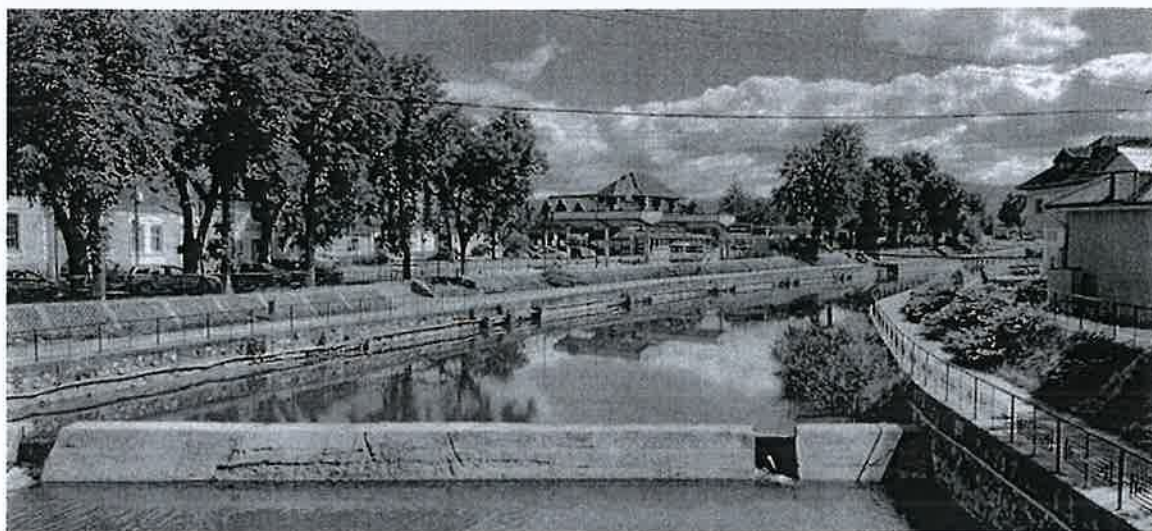
15:59:43 +03'00'



PLAN URBANISTIC GENERAL

AL MUNICIPIULUI **BEIUȘ**, JUDEȚUL BIHOR

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



EDILIS
PROIECT

„PNRR. Finanțat de Uniunea Europeană – Următoarea Generație UE”

<https://mfe.gov.ro/pnrr/>, <https://www.facebook.com/PNRROficial/>

**A. FIȘA PROIECTULUI**

DENUMIREA LUCRĂRII

**PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) AL
MUNICIPIULUI BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR**

NUMĂRUL VOLUMULUI

II

DENUMIREA VOLUMULUI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIREA BENEFICIARULUI

MUNICIPIUL BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR

DENUMIREA PROIECTANTULUI

S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

NUMĂRUL DE ORDINE AL
DOCUMENTAȚIEICONTRACT NR. 6089/2022
PROIECT NR. 2022-018

DATA PREDĂRII

2026

B. LISTA SEMNĂTURILOR

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

COORDONATOR PROIECT:

arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

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

COLECTIV DE ELABORARE:

urb. peis. Anca-Patricia COSTAN

Ing. Mureșan Mihai

Ing. Gheorghe BOROȘ

Ing. Ioan COMAN



C. CUPRINS

A.	FIȘA PROIECTULUI	2
B.	LISTA SEMNĂTURILOR	3
C.	CUPRINS	4
D.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	6
	CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE	6
	Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	6
	Articolul 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism	6
	Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism	8
	Articolul 4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului	9
	Articolul 5. Situații în care se pot admite derogări de la regulament	9
	CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	11
	II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	11
	Articolul 6. Prevederi generale	11
	Articolul 7. Terenuri agricole din extravilan	11
	Articolul 8. Terenuri agricole din intravilan	11
	Articolul 9. Suprafețe împădurite	12
	Articolul 10. Resursele subsolului	12
	Articolul 11. Resurse de apă și platforme meteorologice	12
	Articolul 12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	14
	Articolul 13. Zone construite protejate	14
	II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	25
	Articolul 14. Expunerea la riscuri naturale	25
	Articolul 15. Expunerea la riscuri tehnologice	25
	Articolul 16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	26
	Articolul 17. Asigurarea echipării edilitare	28
	Articolul 18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	28
	Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de Utilizare a Terenului	29
	Articolul 20. Lucrări de utilitate publică	29
	CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	30
	III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	30
	Articolul 21. Orientarea față de punctele cardinale	30
	Articolul 22. Amplasarea față de drumuri publice	30
	Articolul 23. Amplasarea față de căi ferate	31
	Articolul 24. Amplasarea față de aliniament	32
	Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei	32
	III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	32
	Articolul 26. Accese carosabile	32
	Articolul 27. Accese pietonale și piste pentru bicicliști	34
	III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	34
	Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	34
	Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare	35
	Articolul 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	35
	III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	36
	Articolul 31. Parcelarea	36
	Articolul 32. Înălțimea construcțiilor	37
	Articolul 33. Aspectul exterior al construcțiilor	37
	III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri	37
	Articolul 34. Parcaje	37
	Articolul 35. Spații verzi și plantate	39
	Articolul 36. Împrejmuiri	40
	CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	41
	Articolul 37. Intrarea în vigoare	41
	Articolul 38. Reglementarea situațiilor tranzitorii	41
	CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	42
	Articolul 39. Diviziunea terenului în zone, subzone funcționale și Unități Teritoriale de Referință	42



EXTRAVILAN – Ocuparea terenurilor din extravilan.....	47
INTAVILAN – Zone și subzone funcționale.....	49
L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....	54
Li1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite	54
Li1-P – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone construite protejate ..	61
Li2 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mică, din zone constituite.....	70
Liu – Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, din zone de urbanizare.....	77
Lir1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare cu caracter rural	84
Lc – Locuințe colective și funcțiuni complementare	93
Lc-P – Locuințe colective și funcțiuni complementare din zonă construită protejată.....	99
Lv – Locuințe individuale cu valoare istorică și/sau arhitecturală deosebită.....	106
IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	114
ISP – Instituții și dotări de interes public.....	114
ISP-P – Instituții și dotări de interes public din zona construită protejată	122
CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	127
CS – Comerț și servicii	127
CS-CP – Comerț și servicii din zona construită protejată	134
I – ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	142
I – Industrie și depozitare.....	142
A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE.....	147
A1 – Unități agricole	147
A2 – Unități zootehnice	152
M – ZONĂ MIXTĂ	157
M1 – Zonă mixtă - Locuințe și servicii.....	157
M1-P – Zonă mixtă - Locuințe și servicii din zona construită protejată	164
M2 – Zonă mixtă – Case de vacanță, pensiuni	172
M3 – Zonă mixtă – Industrie mică și servicii	179
M4 – Zonă mixtă – Activități comerciale, agrement, turism	185
V – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	191
Vp – Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic	191
Va – Parcuri cu acces public nelimitat	195
Vs – Zonă verde sport, agrement	200
GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE.....	205
GC – Gospodărie comunală.....	205
TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	209
TE – Construcții și echipamente tehnico-edilitare.....	209
CF – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ	214
DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	219



D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General (PUG) al municipiului Beiuș însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 (actualizată și completată).
- (1.2) Prevederile Regulamentului Local de Urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință (UTR), zonă și subzonă a acesteia.
- (1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în municipiul Beiuș, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- (1.4) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al municipiului Beiuș este valabil pentru perioada stabilită prin hotărârea de aprobare a Consiliului Local al comunei, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (actualizată și completată).
- (1.5) Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.
- (1.6) Prevederile PUG și cele ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU) pot fi detaliate sau completate prin Planuri Urbanistice Zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente.
- (1.7) În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării PUG introduc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Modificările și detaliile aduse de documentațiile de urbanism vor fi avizate, premergător aprobării sub sancțiunea nulității, de către structura de specialitate de la nivelul municipiului Beiuș.
- (1.8) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:
 - a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
 - b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui Plan Urbanistic Zonal;
 - c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat, după caz, conform competenței.
 - d) să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;
 - e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.
- (1.9) Perioada de valabilitate a acestui PUG este de minim 10 ani, urmând a fi stabilită prin Hotărârea de Aprobare.

Articolul 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- (2.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative și regulamente în vigoare:
 - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/1991;



- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221/1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (cu modificările și completările ulterioare);
- 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;
- Legea apelor nr. 107/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a - Apa;
- Ordin nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul nr. 13/N/10.03.1999;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- HGR nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare (cu modificările și completările ulterioare);
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare);
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport;
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;



EDILIS
PROIECT

STR.1MAI NR.25,BAIA MARE,ROTEL/FAX:+40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

Plan Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Beiuș, județul Bihor



CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

- Legea nr. 46/2008 - Codul Silvic;
 - OUG nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice (cu modificările și completările ulterioare);
 - Codul Civil din 2009 (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 - Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
 - Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
 - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - HG nr. 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
 - Ordinul nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
 - Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
 - Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național;
 - Ordinul nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Viceprim-ministrului, Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, nr. 233/2016.
- (2.2) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este întocmit în concordanță cu următoarele surse documentare:
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național;
 - Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Sălaj;
 - Lista Monumentelor Istorice 2015, întocmită de Ministerul Culturii, Institutul Național al Monumentelor Istorice;
 - Repertoriul Arheologic Național;
 - Studiile de fundamentare elaborate în cadrul PUG în conformitate cu Anexa nr. 2 la Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

- (3.1) Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri aflate în intravilanul și extravilanul propus prin prezenta documentație de urbanism aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a municipiului Beiuș
- (3.2) Fac excepție de la prevederile alin. (3.1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3.3) Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.
- (3.4) Autorizația de construire se va emite doar cu condiția respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.
- (3.5) Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru



- asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (3.6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General dacă în regulamentul aferent unității teritoriale corespunzătoare nu se solicită elaborarea obligatorie a unei documentații de urbanism.
 - (3.7) Fac excepție de la prevederile aliniatului (3.6) acele zone unde administrația publică locală sau județeană solicită, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism.
 - (3.8) Intervențiile asupra zonelor de protecție a monumentelor istorice, zonelor de protecție a siturilor arheologice, zonelor construite protejate, evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
 - (3.9) Intravilanul municipiului Beiuș este constituit din 2 localități, respectiv Beiuș și Delani. Limitele de intravilan sunt figurate în planșele "Reglementări urbanistice propuse și UTR" aferente PUG.
 - (3.10) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele "Reglementări urbanistice propuse și UTR", din cadrul PUG, va fi marcat pe teren prin borne ce vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale și pe limitele cadastrale ale parcelelor.
 - (3.11) În cazul în care se constată diferențe între partea scrisă și partea desenată a documentației va prevala partea scrisă, partea desenată fiind doar suportul pentru identificarea și poziționarea în UTR.

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

- (4.1) Consiliul Local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.
- (4.2) Consiliul Local aprobă și asigură realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților din cadrul unității teritoriale - administrative, având la bază PUG.
- (4.3) Consiliul Local cooperează cu Consiliul Județean și este sprijinit de acesta în activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului.
- (4.4) Realizarea obiectivelor de interes public se face prin întocmirea, cu sprijinul specialiștilor, a documentațiilor de urbanism prevăzute prin prezentul PUG și a studiilor de fezabilitate prioritare, împreună cu managementul surselor de finanțare.
- (4.5) Structura de specialitate va condiționa realizarea investițiilor de anvergură de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) inițiat în baza unui aviz de oportunitate, conform OUG nr. 7/2011 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (4.6) Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcții aflate în proprietatea publică și privată a comunei și controlează gestionarea terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale comunei și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

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

- (5.1) Se admit modificări ale prezentului regulament (RLU) formulate într-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ce a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, cu excepția prevederilor din RLU indicate explicit ca fiind intangibile prin PUZ, în baza Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată și completată).
- (5.2) Modificările prin PUZ ce întăresc RLU (au reguli mai stricte decât RLU) nu se consideră derogări.
- (5.3) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.
- (5.4) Modificarea prin Planuri Urbanistice Zonale de zone ale unei Unități Teritoriale de Referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Aceste prevederi referitoare la Coeficientul de Utilizare-C.U.T a terenului nu se aplică pentru Planurile Urbanistice Zonale destinate zonelor de interes economic,

**CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE**

- respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea.
- (5.5) Planurile Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de catre autoritățile publice locale.
- (5.6) Planul Urbanistic De Detaliu (PUD) are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul Urbanistic de Detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.
- (5.7) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.



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

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

Articolul 6. Prevederi generale

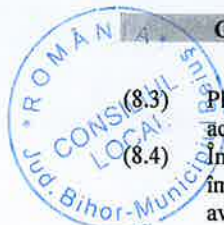
- (6.1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc și reglementează zonele afectate de utilitățile publice, zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție conform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

Articolul 7. Terenuri agricole din extravilan

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

Articolul 8. Terenuri agricole din intravilan

- (8.1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul localităților municipiului Beiuș
- (8.2) Pentru noile terenuri ce se vor introduce în intravilan ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament se vor elabora, aviza și aproba Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) care vor detalia prevederile prezentului regulament. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

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

- (8.3) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) realizate ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament vor urma aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, respectând legislația în vigoare.
- (8.4) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.
- (8.5) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (8.6) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan prin prezentul PUG, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.
- (8.7) Terenurile vor fi ocupate rațional cu respectarea următoarelor obiective:
- Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Articolul 9. Suprafețe împădurite

- (9.1) Toate terenurile cu destinație forestieră aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a municipiului Beiuș sunt amplasate în zona de extravilan.
- (9.2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră amplasate în extravilan este interzisă. În mod excepțional, cu avizul administrației publice de specialitate, se pot autoriza construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, sau alte categorii de obiective permise de Codul Silvic și de legislația specifică în vigoare. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (9.3) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara FFN (*Fond Forestier Național*), cu excepția obiectivelor de interes național, județean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.
- (9.4) Conform Codului Silvic, **este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.**

Articolul 10. Resursele subsolului

- (10.1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (10.2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (10.3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităților, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (10.4) În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. Se interzice orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.
- (10.5) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică Consiliului Județean prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale a județului.

Articolul 11. Resurse de apă și platforme meteorologice

- (11.1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (11.2) Autorizarea lucrărilor prevăzute la aliniatul precedent este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

- (11.3) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996 – *Anexa nr. 2* Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice, respectiv:

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

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

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

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

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

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

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

- 4 m spre interiorul incintei.

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

- 3 m.

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

- (11.5) La faza de proiectare studiu de fezabilitate, pentru executarea fiecărui obiectiv de investiție ce se execută pe ape sau în legătură cu apele, se vor solicita și obține avize de gospodărire a apelor conform prevederilor Legii Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului M.A.P. nr.828/2019 corelat cu respectarea prevederilor din „Strategia națională de Management al Riscului la Inundații” (HG nr.1566/2024) și Planul de Management al Riscului la Inundații, și se vor avea în vedere următoarele:

- definitivarea necesarului și respectiv a cerinței de apă potabilă și industrială, corespunzător capacităților efective ale dotărilor, activităților desfășurate și consumurilor specifice normate;
- corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate;
- încadrarea valorilor indicatorilor de calitate a apelor uzate evacuate în limitele admisibile prevăzute de HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- analiza de detaliu a eventualelor măsuri de apărare împotriva inundațiilor și zonarea corespunzătoare a teritoriului;
- corelarea cotelor de amplasare a gurilor de evacuare, atât pentru canalizarea menajeră, cât și pentru cea pluvială, cu cota corespunzătoare debitului maxim de calcul la clasa normată de apărare;
- asigurarea colectării apelor meteorice prin rigole stradale cu descărcare în emisari naturali, dimensionate corespunzător și întreținute permanent prin grija autorității locale;
- asigurarea măsurilor necesare pentru eliminarea oricăror descărcări de ape uzate în canalizarea pluvială;
- lucrările de traversare a albiei cursului de apă (poduri, podețe, conducte etc) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor normale de scurgere a apelor mari;
- se vor institui zone de protecție conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și se va ține cont de ariile naturale protejate, de rezervațiile existente.

- (11.6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește zona de protecție a cursurilor de apă și a lucrărilor hidrotehnice.

- (11.7) La emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta prevederile HG nr. 930/2005 și Ordinul MMP nr. 1278/2011 pentru aprobarea instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrelor hidrogeologice, în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apelor.

- (11.8) Se interzice amplasarea de obiective socio-economice (lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit), în albiile majore inundabile ale cursurilor de apă, fără aviz de amplasament eliberat de autoritatea de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate, în baza studiilor hidrologice și a studiilor de inundabilitate care să reglementeze lucrările sau măsurile necesare de scoatere de sub incidența inundabilității.

- (11.9) Se interzice amplasarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrial ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor

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

- de epurare necesare, în conformitate cu Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art. 16, al.(1) b) pentru protecția resurselor de apă.
- (11.10) În zonele care nu sunt deservite de rețele publice de canalizare se vor respecta prevederile HG nr. 714/2022 privind aprobarea criteriilor pentru autorizarea, construcția, înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate.
- (11.11) La proiectarea lucrărilor prevăzute în PUG autoritatea de gospodărire a apelor va impune măsuri de siguranță/restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterane și menținerea „stării bune” a apelor.
- (11.12) Prin Planul Urbanistic General se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile cursurilor de apă, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție.
- (11.13) **Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se poate face numai după realizarea lucrărilor de regularizare a cursurilor de apă și pe baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 și legislației specifice. Până la realizarea acestor măsuri, în zonele inundabile se instituie interdicție temporară de construire, conform planșelor de reglementări urbanistice.**

Articolul 12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (12.1) Se interzice emiterea autorizațiilor de construire pentru executarea construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului.
- (12.2) În aceste zone este interzisă autorizarea construcțiilor cu funcțiuni industriale și risc de poluare.
- (12.3) Pe teritoriul administrativ al municipiului Beiuș **nu există arii naturale protejate**, la data aprobării prezentului regulament.
- (12.4) Suprafața spațiilor verzi raportată la populația municipiului, la data elaborării prezentului regulament, este:

Situația existentă	Situația propusă
63.2 mp / locuitor	59.2 mp / locuitor

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

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

Nr. crt.	COD LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESĂ	DATARE
1.	BH-II-m-B-01108 (RAN: 26813.04)	Biserica Reformată	Municipiul Beiuș	Str. 22 Decembrie 35	1780 - 1782
2.	BH-II-m-B-01109	Casina Română	Municipiul Beiuș	Calea Bihorului 7	1871, 1909
3.	BH-II-m-B-01110	Fosta Școală civilă Medic Greco-Catolică de fete și Internatul Pavelian de fete	Municipiul Beiuș	Calea Bihorului 14	1896, 1923, 1930

4.	BH-II-m-B-01111	Fosta Școală Greco-Catolică de fete	Municipiul Beiuș	Calea Bihorului 16	1938 - 1939
5.	BH-II-m-B-20984	Biserica ortodoxă „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril”	Municipiul Beiuș	Str. Română 37	1784 - 1790
6.	BH-II-a-A-01112	Ansamblul urban „Piața Samuil Vulcan”	Municipiul Beiuș	Ansamblul urban „Piața Samuil Vulcan” 1- 26	Sec. XVIII - XX
7.	BH-II-m-B-01113	Casa Ioan Ciordaș, azi Muzeul Municipal Beiuș	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 1 46.66694°N 22.34775°E	Sec. XIX
8.	BH-II-m-B-01114	Colegiul Național „Samuil Vulcan”	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 18	1828, 1895
9.	BH-II-m-B-01115	Casa Forgach, azi sediul administrativ al parohiei romano-catolice	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 24	1753
10.	BH-II-m-A-01116	Biserica romano-catolică „Sf. Treime”	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 25	1752
11.	BH-II-m-B-20983	Biserica „Sf. Mare Muncenic Dimitrie Izvorător de Mir”	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 26	1800
12.	BH-IV-m-B-01258	Monumentul ostașului român	Municipiul Beiuș	Cimitirul Eroilor	1964
13.	BH-IV-m-B-01259	Mormântul lui Nicolae Bolcaș și Ioan Ciordaș	Municipiul Beiuș	Cimitirul orthodox, nr. topo 55	Sec. XX
14.	BH-IV-m-B-01261	Monument în memoria soldaților Diviziei 3 vânători de munte	Municipiul Beiuș	Aleea Moșilor	1833



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

15.	BH-IV-m-B-01262	Tipografia și Librăria „Doina”	Municipiul Beiuș	Piața Samuil Vulcan 19	1911

- (13.2) Conform Repertoriului Arheologic Național (R.A.N.), la nivelul municipiului Beiuș se regăsesc următoarele situri arheologice, la data întocmirii prezentului regulament:

Nr. Crt.	COD RAN	DENUMIRE	CATEGORIE	TIP	LOCALITATE	CRONOLOGIE
1	26813.01	Biserica medievală de la Beiuș - Cimitirul catolic	structură de cult; descoperire funerară	edificiu religios; necropolă	Beiuș, Municipiul Beiuș	Epoca medievală / sec. XV-XVIII, sec. XV-XVII
2	26813.03	Topoare de cupru preistorice de la Beiuș	descoperire izolată	artefact	Beiuș, Municipiul Beiuș	Eneolitic
3	26813.01	Tumulii de la Beiuș - Pădurea Delanilor, cartier Delani, t. 38, p. PD 228, S=24 ha	descoperire funerară	tumul	Beiuș, Municipiul Beiuș	Necunoscută

- (13.3) Identificarea, descrierea, instituirea și delimitarea zonelor cu patrimoniu arheologic reperat și a zonelor de protecție a acestora au fost realizate pe baza studiilor în teren, consultarea bibliografiei de specialitate, a Repertoriului Arheologic Național și Listei Monumentelor Istorice.

- (13.4) Pe baza studiului de fundamentare istoric se propune **clasarea ca monumente istorice** a următoarelor obiective:

Nr.	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESĂ	GRUPA PROPUȘĂ	DATA
1.	COLEGIUL TEHNIC IOAN CIORDAS	municipiul Beiuș	str. Ioan Ciordaș nr.	B	-
2.	SCOALA CU CLASELE I - VIII EP.NICOLAE POPOVICIU	municipiul Beiuș	Calea Bihorului nr. 13	B	-
4.	JUDECATORIA BEIUS Cladirea judecatoriei	municipiul Beiuș	Strada Horea 11	B	-
5.	BIBLIOTECA CONSTANTIN PAVEL	municipiul Beiuș	Început de sec. XX	B	-
6.	SPITALUL MUNICIPAL „Episcop Nicolae Popovici STAȚIONAR 1 –	municipiul Beiuș	str. Romana nr. 7	B	1890

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

7.	SPITALUL MUNICIPAL „Episcop Nicolae Popovici STAȚIONAR II –	municipiul Beiuș	str. Garoafei nr.14	B	1890
8.	LICEUL NICOLAE BOLCAȘ	municipiul Beiuș		B	1912
9.	HOTEL CRIȘUL NEGRU	municipiul Beiuș	str. Ioan Ciordaș nr.2	B	-
10	Clădire	municipiul Beiuș	str. Samuil Vulcan nr. 21	B	-
11	Episcopia ortodoxă română Oradea – Tipografia și Editura ‘Buna Vestire’	Municipiul Beiuș	str. Strada Română nr. 13	B	-

B. Protejarea patrimoniului cultural imobil

- (13.5) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.
- (13.6) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură pentru monumente de categoria B, respectiv de către Ministerul Culturii pentru monumente de categoria A.
- (13.7) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite de lege.
- Conform Legii 422/2001, intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. În sensul legii 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
- Toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare de pe componente ale monumentelor istorice;
 - Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - Amplasarea definitivă sau temporară, de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - Strămutarea monumentelor istorice
- a) Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție.
- (13.8) Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și/sau după caz, Ministerul Culturii.
- (13.9) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.
- (13.10) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (13.11) În sensul Legii 378/2001 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cercetările arheologice preventive



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

- sunt întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, precum și cele care sunt determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice, desfășurate potrivit legislației în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice.
- (13.12) În sensul Legii 378/2001 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, **cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare** – supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.
- (13.13) Pe întregul teritoriu al siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice și în Repertoriul Arheologic Național și a zonelor lor de protecție, din teritoriul administrativ al municipiului Beiuș, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului, public sau privat, precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia, construit, neconstruit sau amenajat, cu excepția porțiunilor de teren pentru care s-a eliberat în prealabil o descărcare de sarcină arheologică, pentru orice intervenție de realizare și/sau de desființare a unor construcții, de amenajări ale terenului care implică intervenții în sol, inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice, autorizarea lucrărilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Bihor (pentru grupa valorică B), respectiv Avizul Ministerului Culturii (pentru grupa valorică A).
- (13.14) Pentru siturile arheologice avizul Direcției Județene pentru Cultură Bihor/Ministerului Culturii va fi obținut numai în baza unui raport de cercetare arheologică preventivă, întocmit de un arheolog expert abilitat de Ministerul Culturii. Realizarea acestui raport de cercetare intră în sarcina beneficiarului autorizației de construire sau a proiectului de amenajare urbană etc.
- (13.15) Pentru intervențiile în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesară asigurarea supravegherii arheologice de către un arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.
- (13.16) Exploatarea agricolă este permisă în interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice, cu condiția ca adâncimea maximă a arăturii să nu depășească 30 cm.
- (13.17) Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură.
- (13.18) Zona Construită Protejată delimitată prin planșele de reglementări urbanistice aferente PUG, se poate modifica doar prin PUZCP elaborat conform legii.

C. Clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită:

- (13.19) Prin studiul de fundamentare istoric au fost identificate **clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită**, reprezentative pentru tipologiile locale de construire, acestea sunt integrate **fronturi stradale valoroase** fiind marcate în planșele de reglementări urbanistice în Lv – Subzonă locuințe individuale cu valoare istorică și/sau arhitectură deosebită:

Denumire	Localitatea	Strada	Coordonate Stereo 70	Imagino / Localizare
Front Strada Pătureasca Mică	Beiuș	str. Pătureasca Mică	Conform SIG Anexa 3.1- Coordonate Obiective	 

Front Strada Pătâreasca Mare	Beiuș	str. Pătâreasca Mare	Conform SIG Anexa 3.1 - Coordonate Obiective	 
Front Strada Burgundia Mare	Beiuș	str. Burgundia Mare	Conform SIG Anexa 3.1 - Coordonate Obiective	 
Front Strada Aurel Vlădu	Beiuș	str. Aurel Vlădu	Conform SIG Anexa 3.1 - Coordonate Obiective	 



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

Front Strada Liliacul - Strada Tralan	Beiuș	str. Liliacul, str. Tralan, str. Vioarelor, str. Călugăreni, str. Iuncu de Hunedoara, str. Salcâmilor, str. Teiului, str. Nicolae Grigorescu	Conform SIG Anexa 3.1 - Coordonate Obiective	 
Front Strada Episcop Mihail Pavel	Beiuș	str. Episcop Mihail Pavel	Conform Anexa SIG 3.1 - Coordonate Obiective	 
Front Strada Ioan Ciordaș	Beiuș	str. Ioan Ciordaș	Conform Anexa SIG 3.1 - Coordonate Obiective	 

Front Strada Cezar Bollac	Beiuș	str. Cezar Bollac	Conform Anexa SIG 3.1 - Coordonate Obiective	 
Front Strada 22 Decembrie	Beiuș	str. 22 Decembrie 1989	Conform Anexa SIG 3.1 - Coordonate Obiective	 

D. Măsurile generale pentru protecție a clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită:

- (13.20) Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare, lucrările de construcții care se execută la **construcții cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită**, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, **autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural.**
- (13.21) **Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.**
- (13.22) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită care modifică imaginea exterioară a acestora se vor realiza numai în baza unui studiu istoric de fundamentare, elaborat de specialist atestat, care va analiza evoluția imobilului, valorile culturale și arhitecturale existente și va stabili principiile și condițiile de intervenție necesare conservării caracterului istoric și arhitectural al clădirii.
- (13.23) Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice. Demolarea nu este permisă în cazul monumentelor istorice.
- (13.24) Se vor lua măsuri de conștientizare a proprietarilor de faptul că aceste clădiri reprezintă mărturii importante ale autenticității și identității locale.



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

- (13.25) Pentru **clădirile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită** sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:
- a) obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
 - b) obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
 - c) amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
 - d) realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale –extinderea se va realiza pe terenurile din spate, cu respectarea coeficienților urbanistici și a tipologiilor specific (mod de ocupare a terenului);
 - e) termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă.
 - f) Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.
 - g) Se impune reabilitarea tuturor clădirilor cu valoare ambientală, cu refacerea/restaurarea elementelor cu componente istorice;
 - h) Cutiile tehnice ale aparatului de măsurat, evacuarea, distribuție ale rețelelor de utilități se vor monta mascat, în nișe, fără să se afecteze/acopere elementele arhitecturale decorative sau de ritmare;
- (13.26) În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente (conversie și/sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local sau a arhitecturii valoroase existente a construcției sau a celor învecinate, dar se va urmări aducerea lor la standarde actuale de confort și utilitate.
- (13.27) Se impune refolosirea și conversia fondului construit existent valoros care păstrează de cele mai multe ori caracteristici sintetice ale arhitecturii cu valoare istorică tradiționale sau a stilurilor arhitecturale deosebite.

E. Măsuri de gestiune și reglementare care decurg din studiul istoric

Măsuri impuse pentru clădirile aparținând fronturilor stradale cu valoare arhitecturală

- (13.28) Noile construcții și extinderile trebuie să respecte:
- a) Regimul de înălțime și proporțiile specifice zonei;
 - b) Fronturile stradale și aliniamentele existente;
 - c) Raportul plin-gol și ritmul golurilor fațadelor istorice.
- (13.29) Se vizează refuncționalizarea și păstrarea clădirilor vechi, în locul demolării sau înlocuirii acestora.
- (13.30) Extinderile sunt permise numai pe terenurile din spate și trebuie să respecte:
- a) Tipologiile locale;
 - b) Coeficienții urbanistici;
 - c) Compartimentarea originală a clădirilor tradiționale.
- (13.31) Se interzic la fațadele vizibile din stradă:
- a) Plăcările cu polistiren sau materiale similare;
 - b) Materialele moderne stridente: PVC, policarbonat, inox, aluminiu;
 - c) Culorile stridente și elementele decorative excesive.
- (13.32) Se reglementează utilizarea de **materiale tradiționale**: lemn, piatră naturală, tencuieli compatibile cu specificul local.
- (13.33) Intervențiile de termoizolare se vor realiza **pe interior**, fără afectarea elementelor arhitecturale originale.
- (13.34) Conversia funcțională și extinderea volumetrică se vor realiza cu respectarea **specificului local și arhitecturii valoroase existente**.
- (13.35) Este permisă adaptarea la standarde contemporane de confort și utilitate prin:
- a) Amenajarea podurilor și mansardelor;
 - b) Amenajarea pivnițelor pentru spațiu util;
 - c) Instalarea grupurilor sanitare, cu atenție la izolație naturală;
 - d) Mici extinderi funcționale care nu modifică compartimentarea originală;
 - e) Izolarea acoperișurilor mansardate pentru eficiență termică.
- (13.36) Cutiile tehnice, traseele și distribuțiile rețelelor de utilități se vor monta **mascat**, în nișe, fără afectarea elementelor decorative sau a ritmului fațadelor.
- (13.37) Mobilierul urban și amenajările exterioare trebuie să fie realizate din **materiale naturale locale**: lemn, piatră, nuiiele, lut.
- (13.38) Sunt interzise materialele neadecvate: inox, plastic, finisaje care alterează aspectul istoric al zonei.
- (13.39) Se vor instala **plăcuțe informative** la clădirile și locurile cu valoare istorică, pentru creșterea gradului de conștientizare a populației și proprietarilor.

F. Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona etnografică Crișana, elaborate de Ordinul Arhitecților din România – impuse pentru zonele rurale ale municipiului – satul Delani:



- (13.40) Municipiul Beiuș se încadrează în zona etnografică Zona Câmpia și Dealurile Crișanei și Sătmărilor. Zona rurală a municipiului este reprezentată de satul Delani, construcțiile din zona aceasta vor respecta principiile și trăsăturile specifice ale arhitecturii tradiționale locale conform Ghidului de arhitectură, după cum urmează:
- (13.41) Construcțiile se vor amplasa corespunzător funcțiunilor pe care le adăpostesc: funcțiunile cu scară mare, funcțiunile posibil generatoare de poluare (fermele de animale, de procesare a biomasei, depozitele etc.), incompatibile în mod direct cu funcția de locuire, se vor muta la periferia satului, în zonele de dezvoltare a acestuia, în zone cu grad mare de răsfrare, după caz.
- (13.42) Amplasarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice (determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluare a aerului, a apei sau a solului) se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (13.43) Acoperișul tradițional în zona de câmpie predominant este în două și patru ape, cu pantă de aproximativ 30 grade și acoperit cu țiglă, în toată zona studiată sau stuf, în zona Câmpiei Ierului. În prima jumătate a secolului XX, odată cu înlocuirea învelitorii de paie cu cea de țiglă ceramică trasă, acoperișurile în patru ape sunt înlocuite cu cele în două ape, cu fronton triunghiular sau teșit. Șarpanta este realizată din lemn, cu îmbinări, creștături și cuie din lemn (la construcțiile mai vechi) și conectori sau cuie metalice mai recent.
- (13.44) După forma acestora, acoperișurile se pot împărți în mai multe categorii:
- în 2 ape, cu latura scurtă la stradă și casa retrasă cu 0.60-1.00 m, plan compact în formă de I;
 - în 2 ape, cu latura lungă la stradă, fără retrageri, cu plan în formă de L; fără retrageri, cu plan în formă de L;
 - în 2 ape, cu frontonul teșit, planul compact, casa retrasă de la stradă cu 0.6-1.00 m sau fără retrageri.
 - în 3 ape, cu peretele de la stradă prelungit ce formează un fronton, cu latura scurtă la stradă, cu retrageri 0.60-1.00 m și planul compact în formă de I; există și varianta casei poziționată cu latura lungă la stradă, fără retrageri și cu acoperișul în 3 ape;
 - în 4 ape, cu latura scurtă sau cea lungă la stradă, cu planul compact în formă de I sau L;
 - în mai mult de 4 ape, cu latura lungă la stradă în cazul caselor tip și în cazul caselor în plan de tip U sau C;
- (13.45) Șarpanta se va realiza din lemn, folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale, dar și contemporane (lemn lamelar, stratificat sau înleiat), pe cât posibil, prin implicarea meșterilor tâmplari și dulgheri din zonă.
- (13.46) Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. În funcție de specificul zonei și de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică, stud sau paie, cu păstrarea streșinilor. Se vor folosi materiale și tehnologii locale sau care derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției. Se vor păstra sistemul de lățuire și dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma și dimensiunea acestora.
- (13.47) Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii.
- (13.48) - Nu se vor realiza suprafețe mari de pereți la care, prin alcătuirea constructivă, transferul vaporilor este împiedicat, acest fenomen având ca efecte directe apariția igrasiei și a mușcăturilor și diminuarea calității exploatarei în timp a construcției. Se pot realiza bariere de rupere de capilaritate prin injectarea cu mortare speciale de asanare.
- (13.49) Se recomandă, de asemenea, folosirea vopselurilor pe bază de var, silicați etc. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei în care se realizează construcția; nu se vor folosi culori stridente și saturate.
- (13.50) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora, se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din



zona în care se înserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn.

- (13.51) Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei stradale.
- (13.52) Pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se vor folosi obloanele din lemn, streșinile sau vegetația.
- (13.53) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.
- (13.54) Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu sau table materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, similipiatra etc.
- (13.55) Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri cu gabarit mic. Pigmenții utilizați în vopseluri, uleiuri sau ceruri vor fi naturali. Pentru construcțiile noi, zidăria poate fi lăsată aparentă sau tencuită și zugrăvită. Se pot adăuga aditivi care să crească durabilitatea tencuielii la acțiunea factorilor climatici.
- (13.56) În rândul clădirilor anexe, există numeroase construcții valoroase care păstrează mult mai multe elemente tradiționale decât locuințele. Prin intervențiile asupra clădirilor existente, se va urmări păstrarea și punerea în valoare a elementelor de identitate locală. Șurile sau alte clădiri realizate din piatră vor fi păstrate fără a li se modifica semnificativ forma și volumetria, iar intervențiile vor viza, în principal, spațiile interioare, care vor fi adaptate pentru a putea adăposti noi funcțiuni: locuire, ateliere etc.
- (13.57) Porțile de intrare în gospodărie se vor realiza din materiale naturale locale, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate, dacă acestea păstrează specificul local. Sunt permise decorații discrete, tipice pentru peisajul rural din zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- (13.58) Vor fi evitate porțile metalice lucioase (vezi inoxul) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC. Nu se recomandă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

G. Zone istorice de referință

- (13.59) Pe baza studiului de fundamentare istoric sunt propuse următoarele zone istorice de referință (ZIR) în Intravilan și extravilan:

ZIR I. Localitatea Beiuș

- ZIR I. A. Nucleu Istoric
- ZIR I.B. Structura localității Beiuș în Secolul XVIII
- ZIR I.C. Structura localității Beiuș în Secolul XIX
- ZIR I.D. Structura localității Beiuș în Secolul XX
- ZIR I.E. Structura localității Beiuș în Prezent

ZIR II. Vatra Satului Delani

- ZIR II.A. Structura localității Delani în Secolul XVIII
- ZIR II.B. Structura localității Delani în Secolul XIX
- ZIR II.C. Structura localității Delani în Secolul XX
- ZIR II.D. Structura localității Delani în Prezent

ZIR III. Depresiunea Beiușului

- ZIR III.A. Lunca Râului Crișul Negru
- ZIR III.B. Sânmartin
- ZIR III.C. Valea Mizeș
- ZIR III.D. Valea Nimăieștilor
- ZIR III.E. Pădurea Delani
- ZIR III.F. Dealurile Nimăiești
- ZIR III.G. Hăgău de la Delani

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

- (14.1) Zonele de risc sunt evidențiate pe planșele „Reglementări urbanistice propuse și UTR” aferente PUG, pe baza studiilor de fundamentare elaborate ca parte a PUG.
- (14.2) Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea.
- (14.3) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- (14.4) În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- (14.5) Intervențiile pentru înlăturarea pericolului de inundații se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.
- (14.6) Pe terenurile agricole în pantă se vor lua măsuri pentru o exploatare rațională a acestora, prin întreținerea agroteraselor și evitarea suprapășunatului. În toate zonele unde se constată astfel de fenomene se vor efectua lucrări de stabilizare a versanților, cu ziduri de sprijin și terasări, în special în apropierea drumurilor. Se vor întreține în mod adecvat drumurile de exploatare agricolă pentru evitarea creării de ogașe.
- (14.7) Limitarea zonelor inundabile de pe teritoriul comunei, identificate în partea desenată este posibilă prin decolmatarea periodică a văilor. Pericolul de inundații se poate îndepărta prin regularizarea văilor conform soluției rezultate în urma unui studiu specializat.
- (14.8) Pentru remedierea acestor situații se impun următoarele măsuri:
- Regularizarea malurilor cursurilor de apă conform unui proiect specializat, pentru îndepărtarea pericolului inundațiilor;
 - Întreținerea îndiguirilor și apărărilor de mal existente;
 - Efectuarea în continuare a decolmatărilor periodice;
 - Consolidarea sau înlocuirea podurilor necorespunzătoare;
 - Realizarea de noi îndiguiuri;
- (14.9) **Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se poate face numai după realizarea lucrărilor de regularizare a cursurilor de apă și pe baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 și legislației specifice. Până la realizarea acestor măsuri, în zonele inundabile se instituie interdicție temporară de construire, conform planșelor de reglementări urbanistice.**
- (14.10) Pe teritoriul comunei se propune împădurirea terenurilor degradate, a celor afectate de alunecări de teren, precum și în zonele limitrofe ale cursurilor de apă.
- (14.11) Se recomandă pentru evitarea eroziunilor de sol realizarea de perdele vegetale înalte și medii pentru scăderea impactului eroziunilor datorate de vânt. Se vor asigura scurgeri pentru ape meteoare acolo unde proprietățile private sunt afectate de torente de scurtă durată cu ocazia averselor.
- (14.12) Ca măsuri de prevenire a posibilelor alunecări de teren se recomandă realizarea de împăduriri cu specii de arbori specifici climei ce vor asigura stabilitatea versanților, modelări-nivelări de corectare a pantelor, drenuri colectoare, drenuri absorbante, cămine de vizitare la drenuri, guri de evacuare la drenuri.
- (14.13) Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Articolul 15. Expunerea la riscuri tehnologice

- (15.1) Este interzisă autorizarea construcțiilor amplasate în zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură.
- (15.2) Prin riscuri tehnologice se înțeleg riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.



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

- (15.3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (15.1) construcțiile și amenajările care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (15.4) Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- (15.5) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/2007), lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,00 m pentru LEA 20 kV, 37,00 m pentru LEA 110 kV, 55,00 m pentru LEA 220 kV și 75,00 m pentru LEA 400 kV.
- (15.6) Conform „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate distanțele minime, pe orizontală între conducta de transport gaze naturale DN 300 Căpâlna – Ștei și viitoarele obiective/lucrări ce vor fi amplasate / realizate.
- (15.7) Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20,00 m din ax, cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200,00 m din ax, în care autorizarea construirii este condiționată de obținerea avizului de amplasament al Transgaz.
- (15.8) În vederea obținerii avizelor de amplasament și pentru alte obiective, cum ar fi: drumuri, construcții, rețele de utilități (apă și canalizare, distribuție gaze, energie electrică, telecomunicații etc.), care afectează conducta de transport gaze naturale și/sau instalațiile aferente acestora, se vor depune/trimite documentații întocmite conform Ordinului nr.47/1203/509/2003, emis de M.E.C.,M.T.C.T.,M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr.611/29.08.2003.
- (15.9) La intersecția drumurilor cu conducta de transport gaze naturale se vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale și STAS 9312 – 87. De asemenea, conducta se va proteja în tub metalic (conform aceluiași STAS) sau cu dale prefabricate din beton armat, după caz. Protejarea și/sau devierea conductei se va realiza pe baza unor proiecte tehnice întocmite de firme autorizate de A.N.R.E. și care vor fi avizate în C.T.E. Transgaz S.A. Mediaș, cheltuielile aferente fiind suportate de beneficiarul avizului.

Articolul 16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (16.1) În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.
- (16.2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact aprobat conform prevederilor legale.
- (16.3) Lista construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin Ordinul nr. 1587/1997, cu modificările și completările ulterioare.
- (16.4) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15,00 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivității, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate anterior dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 5).
- (16.5) Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară, stabilite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare).
- (16.6) Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1524/2019, pentru următoarele obiective și activități, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare):

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
 - b) complexuri industriale de porci și păsări;
 - c) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
 - d) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
 - e) abatoare;
 - f) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
 - g) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
 - h) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comune;
 - i) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
 - j) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor).
- (16.7) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la **articolul anterior lit. a) și b)**, înființate după data intrării în vigoare a prezentelor norme, platformele de depozitare a gunoierului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât 10, 00 m (conform art. 15 alin. (2) din Ordinul 119/2014 actualizat), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.
- (16.8) **Distanțele minime de protecție sanitară** între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:
- a) stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: **150 m**;
 - b) stații de epurare de tip modular (containerizate): **50 m**;
 - c) stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: **300 m**;
 - d) paturi de uscare a nămolurilor: **300 m**;
 - e) bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: **500 m**;
 - f) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m**;
 - g) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m**;
 - h) crematorii umane: **1.000 m**;
 - i) autobazele serviciilor de salubritate: **200 m**;
 - j) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: **500 m**;
 - k) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: **50 m**;
 - l) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: **50 m**;
 - m) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: **100 m**;
 - n) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): **1.000 m**;
 - o) parcuri eoliene: **1.000 m**;
 - p) cimitire și incineratoare animale de companie: **200 m**;
 - q) rampe de transfer deșeuri: **200 m**.
- (16.9) Pentru obiectivele care se regăsesc la articolul anterior precum și pentru alte obiective care prin natura activității lor pot prezenta riscuri pentru starea de sănătate a populației, **specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene** vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.
- (16.10) Pentru obiectivele prevăzute la articolul (16.8) al prezentului regulament, **lit. f) și g) este obligatorie efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.**
- (16.11) Conform Ordinului nr. 119/2014, se instituie zone de protecție sanitară a unităților existente care produc disconfort și riscuri asupra sănătății. În interiorul acestor zone de protecție sanitară, se impun restricții în ceea ce privește construirea de locuințe, în baza prevederilor legale și condiționat de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului.
- (16.12) Conform legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare existente, distanța minimă între gardul cimitirului nou înființat și limita zonei protejate este de 100,00 m.
- (16.13) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt cele reglementate prin legislația specifică în vigoare.
- (16.14) Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.
- (16.15) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale.



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

Articolul 17. Asigurarea echipării edilitare

- (17.1) Asigurarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnologice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (17.2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (17.3) În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie proprie, avizată de Agenția pentru Protecția Mediului de la nivelul județului.
- (17.4) Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații, în conformitate cu HG nr. 490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.
- (17.5) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUG a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
- Căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente (poduri, etc.);
 - Instalațiile pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, etc.;
 - Clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică.

Articolul 18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (18.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.
- (18.2) Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 care aprobă Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism prezintă condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.
- În acest sens, pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare, respectiv:
 - Amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau a altor zone, după caz, ca funcțiune complementară;
 - Amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zonele centrale și zonele mixte);
 - Amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind de regulă unități aparținând aceleiași categorii. Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localității, sau pe suprafața altor trupuri ale intravilanului (zone de tratament sau de odihnă în cadrul stațiilor balneo-climaterice, zone comerciale, zone cu instituții de sănătate, zone de agrement, etc.).
 - Respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor impune următoarele precizări:
 - Construcțiile administrative:
 - Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone funcționale, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.
 - Construcțiile comerciale:
 - Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiuni complementare);
 - Unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe;
 - Funcționarea acestora este condiționată de obținerea autorizației de mediu;
 - Serviciile industriale pot fi amplasate, de regulă, în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.
 - Construcții de cult:
 - Lăcașurile de cult vor fi amplasate, în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii;
 - Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte;
 - Cimitirele sunt amplasate, de regulă, la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor;
 - Amplasarea locuințelor față de cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.
 - Construcții de cultură:
 - Construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune, circuri, etc.) vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.

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

- Construcții de învățământ:
 - Construcțiile pentru învățământ vor fi amplasate, în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ, în intravilanul localității.
- Construcții pentru sănătate:
 - Dispensarele medicale pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.
- Construcții și amenajări sportive:
 - Stadioanele, terenurile de sport, bazele sportive și centrele de antrenament, hipodromurile, patinoarele, pistele pentru concursuri și alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane, se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum și a spațiilor de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulație.
- Construcții de turism:
 - Construcțiile de turism se autorizează în condițiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului, precum și ale normelor din Regulamentul General de Urbanism și/sau ale documentațiilor aprobate în condițiile legii;
 - Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile se amplasează, de regulă, în afara localităților, în zone specializate pentru turism;
 - Hotelurile și vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasament și conformare stabilite prin prezentul regulament sau în documentațiile de urbanism.

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

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

Articolul 20. Lucrări de utilitate publică

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

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 21. Orientarea față de punctele cardinale

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

Articolul 22. Amplasarea față de drumuri publice

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



către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare (conform HG nr. 490/2011).

- (22.8) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 12,00 m pentru drumurile județene și de minim 10,00 m pentru drumurile comunale, conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Articolul 23. Amplasarea față de căi ferate.

- (24.1) Prin OG12/1998, art. 29 al. (2) se instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (24.2) În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cai de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică în condițiile legii.
- (24.3) Prin OG 12/1998, art. 29 al. (4) este instituită zona de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprind terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.
- (24.4) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice amplasarea (v. OG 12/1998 art. 30):
- Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică semnalele feroviare;
 - Efectuarea oricăror lucrări, care ar putea provoca alunecări de teren, supari sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (24.5) În zona de protecție a căii ferate se permite:
- Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v. OG 12/1998, art. 29 al (5) și OMT 158/1996, anexa I);
 - Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al. (7));
 - Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. și al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al. (8)).
- (24.6) În zona de protecție a infrastructurii feroviare CFR SA are în drept să amplaseze temporar (v. OG 12/1998, art. 31 și 32) materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor și evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- (24.7) Pentru obținerea Autorizației de construire, se va solicita avizul CNCF, CFR"- SA pentru:
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (limita ei este la distanța de 100,00 m din axul liniei de cale ferată);
 - supratraversarea caii ferate cu pasaje superioare;
 - subtraversarea caii ferate cu pasaje inferioare;
 - subtraversarea caii ferate cu rețele de utilități;
 - reabilitările de strazi care au în plan și reabilitarea trecerilor la nivel cu calea ferată;
 - reabilitările de strazi amplasate paralel cu calea ferată care au ca scop largirea amprizei;
 - trasee ale rețelilor de utilități paralele cu linia de cale ferată, pe zona de protecție a caii ferate.

**CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

- (24.8) Sistematizarea vertical a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate, se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță CFR.

Articolul 24. Amplasarea față de aliniament

- (24.9) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realiniere, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (24.10) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor față de aliniament sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (24.11) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m.
- (24.12) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (24.13) Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.

Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei

- (25.1) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt precizate în reglementările privind Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.
- (25.1) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (25.2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.
- (25.3) Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișa sau streșina celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (25.4) Pentru asigurarea înșoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, până la cornișă sau streșină, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (25.5) Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10,00 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit. Aceste anexe gospodărești se vor amplasa obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

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

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



CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- **Construcții administrative**

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

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

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

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

- **Construcții financiar-bancare**

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

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

- **Construcții comerciale**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute :

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

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

- **Construcții de învățământ**

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

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

- **Construcții de sănătate**

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

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

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

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

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

- cu două benzi de circulație de 7 m pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

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

- **Construcții și amenajări sportive**

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

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;

- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime ;

- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 lățime;

- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

- **Construcții de locuințe**

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

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere ;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

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

- cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accese la parcaje și garaje.
- (26.6) În completarea prevederilor Anexei nr. 4 din RGU aprobat prin HG nr. 525/27.06.1996, având în vedere specificul mediului rural din zonele adiacente municipiului – satul aparținător Delani, se vor respecta profilele stradale propuse prin prezentul Plan Urbanistic General (PUG), detaliate în planșele de reglementare urbanistică anexate. În mediul rural, străzile sunt clasificate în principale și secundare, corespunzătoare specificului localităților rurale, fără a putea fi încadrate în categoriile I, II, III, etc., specifice mediului urban. Astfel, dimensiunile și caracteristicile străzilor vor fi adaptate necesităților locale și cerințelor impuse de contextul rural, asigurând accesul corespunzător și funcționalitatea rețelei de circulație în conformitate cu normele și reglementările în vigoare.
- (26.7) Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.
- (26.8) Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00 m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00 m;
- (26.9) Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) cel puțin identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

Articolul 27. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

- (27.1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (27.2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi trotuare, alci, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (27.3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (27.4) La reabilitarea / modernizarea / înființarea străzilor, unde permite spațiul, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de minim 1,00 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se impune separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri, etc. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta proiectării în spațiul comun împreună cu zona carosabilă¹, străzile având rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști, cât și pentru autovehicule.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

¹ Conceptul "shared space" = spațiul comun este o abordare de design urban care minimizează segregarea între modurile de utilizare a drumului.



- (28.4) Prevederile alin. (28.2) și (28.3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de alimentare cu apă și de canalizare.

Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare

- (29.1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (29.2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (29.3) În vederea păstrării caracterului specific din intravilanul localităților se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (29.4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (29.3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.
- (29.5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare enumerate la alin. (29.3) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (29.6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (29.7) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (29.8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la alin. (29.3). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.
- (29.9) Pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor la platforme și parcuri industriale, se va solicita avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Crișana” al județului Bihor în conformitate cu prevederile art. 1, alin. (1), anexa nr. 1, cap IV, lit. C) H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării privind securitatea la incendiu.

Articolul 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (30.1) Rețelele de apă, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.
- (30.2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (30.3) Lucrările prevăzute la alin. (30.1) și (30.2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- (30.4) În conformitate cu art. 109-113 din Legea Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, actualizată, S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, în calitate de concesionar al S.N.T., beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și/sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 31. Parcelarea

- (31.1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (31.2) Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (31.3) **Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct pentru fiecare zonă funcțională și Unitate Teritorială de Referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:**
- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
 - suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
 - front minim la stradă;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (31.4) Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:
- Terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă, respectând condițiile de construibilitate;
 - Pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
 - Așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.
- (31.5) Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate; Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;
- (31.6) **Străzi și alei carosabile în parcelările noi:**
- Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;
 - Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;
 - Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșele de reglementări urbanistice;
 - Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 4,00 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 25 m de la alinierea străzii;
 - Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de minim 10,0 m.
 - Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreruptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.
 - Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, trotuare, alei pietonale, spații verzi de aliniament (acolo unde este posibil) piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament.
 - Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.



CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

(31.7) Unitatea de caracter arhitectural a parcelărilor:

- Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
- Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

Articolul 32. Înălțimea construcțiilor

- (32.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (32.2) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate de aceeași parte a străzii.
- (32.3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (32.4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (32.5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.
- (32.6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul natural și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform specificațiilor de la aliniatul (32.5).
- (32.7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- (32.8) Obiectivele de investiții noi, inclusiv de aprobare a documentațiilor de urbanism P.U.Z. P.U.D. ale căror construcții depășesc înălțimea de 12,00 metri, având în vedere faptul că acestea ar putea afecta prin regimul serviciilor de radiocomunicații speciale sunt condiționate de obligativitatea obținerii avizului/acordului STS.

Articolul 33. Aspectul exterior al construcțiilor

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

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 34. Parcaje

- (34.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (34.2) Prin excepție de la prevederile de la alin. (34.1), pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- (34.3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și respectând următoarele cerințe minime de dimensionare a parcajelor:
 - a) Este obligatorie asigurarea locurilor de parcare pe parcelă, în incinta clădirilor sau în parcaje special amenajate, corespunzător funcțiunilor propuse.
 - b) Numărul minim de locuri de parcare se determină în raport cu destinația construcției, conform prezentului articol.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

În cazul în care, din motive obiective, nu pot fi asigurate integral locurile de parcare pe parcelă, acestea se vor realiza în **parcaje publice amenajate**, situate la o distanță de maximum **300 m** față de funcțiunea deservită, pe baza unui drept real de folosință înscris în cartea funciară.

(34.4) Norme de dimensionare a locurilor de parcare:

- *Locuințe individuale: minimum 1 loc de parcare/unitate locativă;*
- *Locuințe colective:*
 - 1 loc de parcare/garare pentru apartamente cu o suprafață utilă ≤ 100 mp;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru apartamente > 100 mp;
- *Spații comerciale: minimum 1 loc de parcare/50 mp suprafață desfășurată;*
- *Servicii și birouri: minimum 1 loc de parcare/60 mp suprafață desfășurată sau 1 loc/5 angajați;*
- *Instituții de învățământ:*
 - școli și licee: 1 loc de parcare/2 săli de clasă;
 - grădinițe: 1 loc de parcare/1 sală de grupă;
- *Instituții de sănătate:*
 - cabinete medicale: 1 loc de parcare/cabinet;
 - spitale/centre de sănătate: 1 loc de parcare/4 paturi;
- *Instituții culturale și socio-administrative (săli de spectacole, biserici, săli de sport, centre comunitare):*
 - 1 loc de parcare/10 locuri pe scaun;
- *Unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri):*
 - 1 loc de parcare/10 locuri la masă;
- *Unități de turism și cazare:*
 - 1 loc de parcare/cameră de cazare;
- *Sport și agrement:*
 - 1 loc/10 mp sală de sport/fitness;
 - 2 locuri pentru autocare la unități > 600 mp;
- *Industrial, producție, depozitare:*
 - 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;
- *Funcțiuni mixte*
 - Se aplică norma cea mai restrictivă aferentă fiecărei funcțiuni componente.

(34.5) La fiecare 30 de locuri de parcare/garare realizate, se va asigura:

- minimum 1 stație de încărcare pentru vehicule electrice;
- 1-2 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, conform legislației în vigoare;
- locuri de parcare pentru biciclete și motociclete (minim 10% din totalul locurilor pentru autoturisme).

(34.1) În zonele de locuire colectivă, centre comerciale, instituții publice și dotări publice, se vor prevedea:

- platforme de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- spații de acces și întoarcere pentru autovehicule de intervenție.

(34.2) Locurile de parcare/garare nu pot fi desființate sau schimbate din destinație decât cu avizul administrației locale, însoțit de o soluție alternativă echivalentă.

(34.3) Spațiile de parcare nu pot fi închiriate în alt scop decât cel pentru care au fost autorizate.

(34.4) Accesul la locurile de parcare se va face exclusiv prin drumuri carosabile sau rampe, fără afectarea domeniului public.

(34.5) În cazul modificării unui imobil existent prin mansardare, extindere, recompartimentare, etc., autorizarea va fi condiționată de actualizarea numărului de locuri de parcare, conform prezentului regulament.

(34.6) Locurile de parcare se vor amenaja conform normelor tehnice în vigoare, cu respectarea dimensiunilor minime: 2,5 m $\times$ 5,0 m/loc parcare pentru autoturisme.

(34.7) În cazul funcțiunilor mixte, necesarul de locuri de parcare se calculează prin însumarea cerințelor pentru fiecare categorie de utilizare.



- (34.8) În zonele cu *interdicție de construire până la elaborarea documentațiilor PUZ/PUD*, reglementările privind numărul și amplasarea parcajelor se vor detalia și dimensiona în cadrul PUZ/PUD-urilor, în funcție de funcțiunile propuse și de capacitatea terenurilor disponibile, cu respectarea prezentului Regulament.

Articolul 35. Spații verzi și plantate

- (35.1) Reglementările privind spațiile verzi și plantate au la bază **principiile generale stabilite prin Regulamentul General de Urbanism – HG nr. 525/1996, Anexa nr. 6 – Spații verzi și plantate**, asigurând conformitatea cu normele naționale și adaptarea acestora la **specificul local al municipiului Beiuș**
- (35.2) La emiterea autorizațiilor de construire se va impune **obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate**, în funcție de destinația și capacitatea construcției, respectând **procentul minim prevăzut de RGU**, dar și **prevederile specifice fiecărei zone funcționale**, conform **Articolului 3.10 – Spații verzi** din prezentul Regulament.
- (35.3) **Reglementările generale privind spațiile verzi** se aplică la nivelul întregii localități, în conformitate cu Anexa nr. 6 la RGU, după cum urmează:

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- alinamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și alinamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- (35.4) **Prevederile specifice stabilite la nivelul fiecărei zone funcționale prin Articolul 3.10 – Spații verzi prevalează în aplicarea concretă**, adaptând cerințele generale la caracteristicile urbanistice locale, tipologia construcțiilor și contextul natural al amplasamentului. Astfel, pentru fiecare zonă funcțională (de locuire, mixtă, turism, industrie, dotări etc.) se vor respecta procentele minime de spații verzi aferente reglementate prin Art. 3.10.

**CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

- (35.5) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.
- (35.6) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură.
- (35.7) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor de la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

Articolul 36. Împrejmuiri

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



CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Articolul 37. Intrarea în vigoare

- (37.1) Prezentul regulament devine obligatoriu potrivit *Ordonanței de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ* prin aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Beiuș
- (37.2) Prezentul regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Beiuș de Jos anterior aprobat.

Articolul 38. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (38.1) Odată cu aprobarea prezentului regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu, decât cu observarea prevederilor prezentului regulament și a Planului Urbanistic General.
- (38.2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (38.3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului regulament privind servituțile de utilitate publică ori alte restricții.
- (38.4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de aprobate de către Consiliul Local al municipiului își păstrează valabilitatea pe perioada înscrisă în hotărârea de aprobare a acestora sau, în lipsa acestui termen, pe perioada stabilită prin hotărârea de aprobare a prezentului Plan Urbanistic General.
- (38.5) Documentațiile de urbanism cu termenul nespecificat, vor rămâne în vigoare până în data de 30.12.2029.
- (38.6) Autorizarea construcțiilor pe parcelele concesionate de către autoritatea publică locală, până la momentul aprobării prezentului Plan Urbanistic General, care nu îndeplinesc criteriile de suprafață sau front din regulament, este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, suprafața minimă fiind cea concesionată.



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

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

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

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

Definirea unităților teritoriale de referință (zone și subzone funcționale):

EXTRAVILAN – OCUPAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA – Terenuri agricole

TF – Terenuri forestiere

TH – Terenuri aflate permanent sub ape

TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație

TN – Terenuri neproductive

INTRAVILAN – ZONIFICAREA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

L – ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Li1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite

Li1-P – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare din zona construită protejată

Li2 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mică, din zone constituite

Liu – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, din zone de urbanizare

Lir – Locuințe individuale și funcțiuni complementare cu caracter rural

Lc – Locuințe colective

Lc-P – Locuințe colective din zona construită protejată

Lv – Locuințe cu valoare arhitecturală

**M – ZONĂ MIXTĂ**

- M1** – Zonă mixtă – Locuințe și servicii
- M1-P** – Zonă mixtă – Locuințe și servicii din zona construită protejată
- M2** – Zonă mixtă – Case de vacanță, pensiuni
- M3** – Zonă mixtă – Industrie mică și servicii
- M4** – Zonă mixtă – Activități comerciale, agrement, turism

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE

- ISP** – Instituții și dotări de interes public
- ISP-C** – Instituții și dotări de interes public din zona construită protejată

IS – ZONA COMERȚ ȘI SERVICII

- CS** – Comerț și servicii
- CS-P** – Comerț și servicii din zona construită protejată

I – ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

- I** – Industrie și depozitare

A – ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

- A1** – Unități agricole
- A2** – Unități zootehnice

V – ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT

- Va** – Parcuri cu acces public nelimitat
- Vs** – Zonă verde cu rol de complex sportive și agrement
- Vp** – Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- GC** – Gospodărie comunală.

TE – ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO- EDILITARE

- TE** – Zonă construcții tehnico-edilitare

C – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ

- CF** – Căi ferate și terenuri aferente

TDS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- TDS** – Terenuri pentru destinații speciale

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

INTRAVILAN - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE		
UTR 1.1 MUNICIPIUL BEIUȘ		
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONE FUNCȚIONALE
UTR 1.1 ZONĂ CENTRALĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li1-P, LC-P
	M - ZONĂ MIXTĂ	M1-P
	IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP-P
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS-P
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Va, Vp
	TE - ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE	TE
	TDS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	TDS
UTR 1.2 ZONĂ CONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li1, Li2, Liu, LC
	M - ZONĂ MIXTĂ	M1, M3
	IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
UTR 1.3 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li1, Li2, Liu, LC
	M - ZONĂ MIXTĂ	M2
	IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
UTR 1.4 ZONĂ CONSTITUITĂ BEIUȘ	G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	GC
	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li1, Li2, LV, LC
	M - ZONĂ MIXTĂ	M1
	IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
UTR 1.5 ZONĂ CONSTITUITĂ BEIUȘ	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp, Vs
	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li1
	M - ZONĂ MIXTĂ	M1
	IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
UTR 1.6 ZONĂ CONSTITUITĂ BEIUȘ	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
	TDS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	TDS
	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li1, Li2, Liu
	IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
	TE - ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE	TE

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



	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
UTR 1.7 ZONĂ CONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li2, Liu
	M - ZONĂ MIXTĂ	M2, M3, M4
	IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
	TE - ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE	TE
UTR 1.8 ZONĂ CONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li1, Li2
	M - ZONĂ MIXTĂ	M1
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
	C - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ	CF
UTR 1.9 ZONĂ CONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li1, Li2, LV, LC
	M - ZONĂ MIXTĂ	M1, M2, M3
	IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP, ISP-P
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Va, Vp, Vs
	G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	GC
	C - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ	CF
UTR 1.10 ZONĂ CONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li1, Li2, LC, LV
	IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	ISP
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	A - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE	A1
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp, Vs
UTR 1.11 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li2, Liu
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
UTR 1.12 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li2, Liu
	M - ZONĂ MIXTĂ	M1, M3
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
UTR 1.13 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li2, Liu
	M - ZONĂ MIXTĂ	M3
	CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	CS
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
	A - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE	A1
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp



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

UTR 1.14 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li2, Liu
	M - ZONĂ MIXTĂ	M2, M3, M4
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
	TE - ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE	TE
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
UTR 1.15 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li2, Liu
	M - ZONĂ MIXTĂ	M3
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp, Vs
	TE - ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE	TE
UTR 1.16 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vs
	TDS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	TDS
UTR 1.17 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
UTR 1.18 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
	A - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE	A2
	M - ZONĂ MIXTĂ	M3
UTR 1.19 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	A - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE	A2
UTR 1.20 ZONĂ NECONSTITUITĂ BEIUȘ	TE - ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE	TE
UTR 1.2 SAT APARTINĂTOR DELANI		
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONE FUNCȚIONALE
UTR 2.1 ZONĂ CENTRALĂ DELANI	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Lir1
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Va, Vp
UTR 2.2 ZONĂ CONSTITUITĂ DELANI	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Lir1
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
UTR 2.3 ZONĂ CONSTITUITĂ DELANI	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Lir1
	I - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	I
	M - ZONĂ MIXTĂ	M1
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
UTR 2.4 ZONĂ CONSTITUITĂ DELANI	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Lir1
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
UTR 2.5 ZONĂ CONSTITUITĂ DELANI	L - ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Lir1
	V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT	Vp
	G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	GC
UTR 2.6 ZONĂ CONSTITUITĂ DELANI	G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	GC

EXTRAVILAN – Ocuparea terenurilor din extravilan

1. CARACTERUL ZONEI

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

1.1. Condiționări generale

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



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

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

1.2. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație (deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor și lucrările aferente, poduri și altele asemenea), terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului (îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă și altele asemenea) și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.
- În zonele aferente apelor riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională Apele Române, fără a percepe taxe pentru:
 - Trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
 - Amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
 - Transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;

- Transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

INTRAVILAN – Zone și subzone funcționale

1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Conform *Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare*, lucrările de construcții care se execută la **construcții cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită**, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, **autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural.**
- Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.
- Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.
- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii de specialitate elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare și condiționat de obținerea avizului favorabil al administratorului infrastructurii. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor județene și comunale este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zona de protecție de 50,00 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

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

1.2. Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite

- Pentru zonele nou propuse sau aflate în proces de urbanizare, identificate pe planșele de reglementări urbanistice prin subzonele funcționale Liu – Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, din zone de urbanizare și M2 – Zonă mixtă case de vacanță și pensiuni, se aplică următoarele cerințe obligatorii pentru autorizarea oricărei intervenții:

A. Accesul la circulația publică

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

B. Echiparea edilitară

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

C. Conformitatea cu reglementările urbanistice aplicabile subzonei

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

D. Încadrarea etapelor de dezvoltare

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

1.3. Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele de industrie și depozitare

- Pentru zonele nou propuse sau aflate în proces de urbanizare, identificate pe planșele de reglementări urbanistice prin subzona funcțională I – Industrie și depozitare, se aplică următoarele cerințe obligatorii pentru autorizarea oricărei intervenții:

A. Accesul la circulația publică

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai pe parcelele care au asigurat acces direct la o circulație publică existentă sau propusă, conform traseelor și ierarhizării străzilor stabilite în planșele de reglementări urbanistice.
- Străzile de acces vor respecta profilele transversale, lățimile și condițiile de modernizare prevăzute în prezenta documentație, conform planșelor PUG, pentru categoria de circulație din care fac parte.
- Accesele carosabile vor fi dimensionate corespunzător traficului specific activităților industriale, de depozitare și logistice, inclusiv pentru circulația autovehiculelor grele și pentru accesul autospecialelor de intervenție.
- Fiecare parcelă va avea asigurat accesul carosabil și pietonal necesar desfășurării activităților propuse, fără afectarea siguranței și fluentei circulației publice.

B. Echiparea edilitară

- Autorizarea se va realiza numai în condițiile asigurării echipării edilitare minime: alimentare cu apă, canalizare menajeră, evacuare și gestionare a apelor pluviale, energie electrică, precum și posibilitatea branșării la celelalte rețele edilitare existente sau propuse.
- Investitorii vor asigura, după caz, capacitățile tehnice necesare desfășurării activităților propuse și vor demonstra posibilitatea racordării la infrastructura edilitară existentă sau prevăzută prin documentațiile aprobate.
- Sistemele de colectare, evacuare și preepurare a apelor uzate tehnologice vor respecta legislația specifică și condițiile impuse de operatorii de utilități și de autoritățile competente.

C. Conformitatea cu reglementările urbanistice aplicabile subzonei

- Toate construcțiile și amenajările propuse trebuie să respecte regulile referitoare la dimensiunile și caracteristicile parcelelor, amplasarea construcțiilor pe parcelă, indicatorii urbanistici (POT, CUT), regimul de înălțime, funcțiunile admise și interzise, retragerile față de limitele de proprietate și toate celelalte articole din RLU specifice subzonei funcționale I.
- Se vor asigura suprafețele minime de spații verzi, parcajele, platformele tehnologice, zonele de încărcare-descărcare și celelalte amenajări necesare funcționării activităților propuse.
- În zonele neconstituite nu se admite autorizarea construcțiilor care nu sunt conforme cu reglementările complete ale zonei funcționale stabilite în RLU, indiferent de situația existentă a dezvoltărilor din teren.

D. Protecția mediului și compatibilitatea funcțională

- Activitățile propuse vor respecta condițiile de protecție a mediului, sănătății populației și siguranței în exploatare, conform legislației în vigoare.
- Se vor adopta măsuri pentru limitarea impactului generat de trafic, zgomot, vibrații, emisii, depozitare și alte activități specifice, astfel încât să nu fie afectate zonele învecinate.
- Amplasarea activităților se va realiza cu respectarea zonelor de protecție și a restricțiilor impuse de infrastructurile tehnice, căile de comunicație, cursurile de apă și alte elemente cu regim special.

E. Încadrarea etapelor de dezvoltare

- Autorizarea construcțiilor poate avea loc doar după îndeplinirea condițiilor privind accesul, echiparea edilitară și respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile zonei.
- Lucrările pot fi realizate etapizat, cu condiția asigurării funcționalității fiecărei etape și a realizării infrastructurii necesare pentru deservirea investiției propuse.
- Dezvoltarea investițiilor se va corela cu capacitatea infrastructurii existente și cu programele de investiții publice prevăzute prin PUG și Planul de Acțiune.

1.4. Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului

- În cadrul documentației P.U.G., regula generală aplicabilă în intravilanul municipiului Beiuș este autorizarea directă a construcțiilor pe baza prevederilor P.U.G. și ale prezentului R.L.U., cu respectarea reglementărilor specifice fiecărei zone și subzone funcționale. Pentru anumite zone nou introduse în intravilan sau aflate în proces de urbanizare, prezentul regulament stabilește prevederi suplimentare de clarificare și operaționalizare, în vederea asigurării accesului la circulația publică, echipării edilitare, conformității urbanistice și dezvoltării etapizate.
- Pentru majoritatea zonelor de extindere destinate locuirii individuale, identificate prin subzona funcțională **Liu – Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare**, autorizarea construcțiilor se poate realiza direct în baza P.U.G. și R.L.U., cu respectarea prevederilor **Secțiunii 1.2. „Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite”**, a tramei stradale propuse, a profilelor de drum stabilite prin P.U.G. și a reglementărilor urbanistice specifice subzonei funcționale.
- Pentru zonele de extindere destinate activităților industriale și de depozitare, identificate prin zona funcțională **I – Industrie și depozitare**, autorizarea construcțiilor se poate realiza direct în baza P.U.G. și R.L.U., cu respectarea prevederilor **Secțiunii 1.3. „Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele de industrie și depozitare”**, a condițiilor de acces la circulația publică, a echipării edilitare, a indicatorilor urbanistici, a condițiilor de protecție a mediului și a reglementărilor specifice zonei funcționale.
- În zonele marcate în planșele de reglementări urbanistice ca „**zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.**”, autorizarea construcțiilor este permisă numai după elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z., în condițiile legii. Aceste zone corespund teritoriilor neconstituite care nu dispun de o structură funcțională, de circulații și de echipare edilitară suficient definite prin P.U.G. și pentru care este necesară stabilirea integrată a parcelării, circulațiilor, echipării tehnico-edilitare, spațiilor verzi, dotărilor și etapizării urbanizării.
- Condiționalitatea elaborării P.U.Z. se aplică la nivelul zonelor de dezvoltare delimitate prin planșele de reglementări urbanistice și nu la nivelul unei singure parcele. Sunt interzise documentațiile de tip „P.U.Z. de parcelă”, care nu pot asigura o dezvoltare coerentă a zonelor neconstituite.
- Pentru zonele **Liu – Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare**, marcate cu **interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.**, documentația P.U.Z. se va elabora pentru o suprafață minimă de **3.000 mp**.
- Pentru zonele **M3 – Zonă mixtă industrie mică și servicii** marcate cu **interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.**, documentația P.U.Z. se va elabora pentru o suprafață minimă de **10.000 mp (1 ha)**.



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

- Pentru zonele **CS – Comerț și servicii, marcate cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.**, documentația P.U.Z. se va elabora pentru o suprafață minimă de **10.000 mp (1 ha)**.
- Documentațiile de tip P.U.Z. pot fi inițiate de autoritatea publică locală, de persoane fizice sau juridice ori prin parteneriate public-private, în funcție de structura proprietății, interesul public, oportunitatea investițională și necesitatea viabilizării terenurilor.
- Pentru zonele neconstituite din **Lc - Locuințe colective și funcțiuni complementare, marcate cu interdicție temporară până la elaborarea PUD**, autorizarea construcțiilor se va realiza numai după elaborarea documentațiilor de acest tip. Documentațiile P.U.D. vor detalia amplasarea construcțiilor pe parcelă, accesele, parcajele, spațiile verzi, relația cu vecinătățile și integrarea volumetrică în țesutul urban.
- Dezvoltarea zonelor de extindere se va realiza etapizat, în corelare cu posibilitatea asigurării acceselor, a echipării tehnico-edilitare, a spațiilor verzi și a dotărilor necesare, astfel încât autorizarea construcțiilor să fie condiționată de existența sau realizarea infrastructurii minime necesare funcționării fiecărei etape de dezvoltare.

1.5. Prevederi generale privind dimensionarea dotărilor, echipării edilitare și spațiilor verzi pentru zonele de extindere rezidențială

- Pentru zonele rezidențiale care se dezvoltă prin autorizare directă, asigurarea accesului la circulația publică, a echipării edilitare minime și a conformității cu reglementările urbanistice aplicabile constituie condiții obligatorii pentru autorizare (conform secțiunii 1.2. – *Cerințe minime pentru dezvoltarea intravilanului în zone necostituite* din prezentul Regulament);
- Pentru zonele rezidențiale marcate cu "*interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.*", documentațiile P.U.Z. vor avea ca **date de temă minime**:
 - estimarea capacității de primire, respectiv numărul de locuințe și locuitori;
 - stabilirea tramei stradale interne și conectarea la circulațiile publice existente sau propuse;
 - dimensionarea profilurilor stradale, a acceselor carosabile și pietonale și a accesului pentru intervenții de urgență;
 - asigurarea alimentării cu apă, canalizării menajere, canalizării pluviale, energiei electrice, gazelor naturale, telecomunicațiilor, iluminatului public și colectării deșeurilor;
 - rezervarea suprafețelor necesare pentru spații verzi publice, plantații de aliniament, locuri de joacă și amenajări de proximitate;
 - evaluarea necesarului de dotări socio-culturale și servicii de proximitate, în funcție de capacitatea de primire estimată;
 - analiza impactului asupra mobilității și mediului;
 - stabilirea etapelor de urbanizare și a condițiilor de autorizare, corelate cu realizarea acceselor, rețelelor edilitare și spațiilor publice necesare.
- Noile dezvoltări rezidențiale vor fi corelate cu dotările și funcțiunile existente sau propuse în vecinătate, respectiv comerț, servicii, spații verzi, instituții publice, dotări educaționale, sanitare, sociale și culturale, astfel încât extinderea intravilanului să contribuie la completarea structurii urbane existente și nu la dispersia necontrolată a construcțiilor.

1.6. Servituți

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

**1.7. Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului și dotările publice**

- În funcție de scenariile de creștere demografică și socio-economică prognozate, **dimensionarea echipamentelor și dotărilor publice** la nivelul municipiului se realizează în mod etapizat, raportat la nevoile reale ale populației și la gradul de ocupare al zonelor de locuire și mixte.
- Amplasarea noilor dotări publice se va realiza la nivelul UAT Beiuș, la inițiativa și sub coordonarea Primăriei Municipiului Beiuș, în funcție de creșterea efectivă a populației și de necesitățile identificate în timp.
- În momentul în care se va impune realizarea de dotări suplimentare, Primăria va identifica terenurile disponibile în proprietatea publică a UAT sau în domeniul privat, urmând ca, în lipsa acestora, să fie declanșate proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în vederea asigurării suprafețelor necesare implementării dotărilor de interes general.
- Realizarea dotărilor publice va respecta principiile de echitate teritorială, accesibilitate și integrare funcțională, fiind amplasate în relație directă cu zonele de locuire și cu axele principale de circulație, conform prevederilor din planșele de reglementări urbanistice și din secțiunea privind regimul juridic al terenurilor.



L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Li1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona Li1 este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mare (predominant locuințe unifamiliale) și funcțiuni complementare, de parcellar omogen și regulat și de regimul de construire izolat, cuplat sau înșiruit.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **200,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri specializate și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare: hotel, motel, pensiune turistică), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **200 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - Să nu depășească suprafața de **100 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața desfășurată de **100 mp (suprafață desfășurată)**;
 - Să aibă o rază de deservire de **250,00 m**;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **100 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;

- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **200 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **200 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

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



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

- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **350,00 mp**;
 - Lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu **12,00 m**;
 - Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 350 mp și front la stradă mai mic de 12 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.
- Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - **Pe aliniament** - În cazul în care țesutul existent este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - **Retras de la aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare, definite prin aceeași retragere față de aliniament pe minimum 4 parcele alăturate și învecinate pe același front, noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, dacă această soluție este judicioasă din punct de vedere urbanistic.
- **În cazul unui țesut tradițional cu retrageri variabile, noile construcții se vor încadra între retragerea minimă și retragerea maximă a construcțiilor existente pe parcelele învecinate.**
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia. Planul de situație va evidenția poziția construcțiilor existente față de aliniament, regimul de retragere al frontului construit și modul de încadrare a construcției propuse în alinierea specifică străzii, respectiv pe aliniament, cu retragere unitară sau cu retragere variabilă. În cazul în care parcelele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de **35,00 m** de la aliniament. În exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se pot admite doar edicule cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină și altele similare).



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

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - În regim **însiruit**, unde construcțiile existente formează un front continuu (calcan pe ambele laturi);
 - În regim **izolat**, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
 - În regim **cuplat**, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 metri**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „*regulă locală*” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a construcțiilor pe parcelă (demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație) ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în „Utilizări admise” și „Utilizări admise cu condiționări”;
- Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un singur acces auto și un singur acces pietonal, acestea putând fi realizate și în varianta cuplată, în funcție de configurația parcelei și de frontul la stradă.
- În cazul fronturilor construite continue la aliniamentul stradal, se va asigura un pasaj carosabil de acces către curtea interioară, dimensionat conform normativelor tehnice în vigoare, astfel încât să permită intervenția autovehiculelor de stingere a incendiilor și a altor mijloace de intervenție ale serviciilor de urgență.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

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

Ramele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Etaj + Mansardă (P+1+M/R);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin*

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
 - Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - La finisarea fațadelor și a învelitorii se interzice folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
 - Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
 - **Paramentul** se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
 - **Raportul plin/gol**; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
 - **Tâmplăria**. Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
 - Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
 - **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
 - **Învelitorile**: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fără strălucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).



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

3.9. Condiții de echipare edilitară

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



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

- Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim **40%** din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiuri

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m**.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiuri, Articolul 36: Împrejmuiuri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: **40%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **1,2**

Li1-P – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone construite protejate

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona Li1-P face parte din zona centrală a municipiului Beiuș și cuprinde funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare cu densitate mare amplasate în proximitatea principalelor instituții publice ale municipiului.
- Subzona este caracterizată printr-un **țesut cu valoare istorică**, în zone cu densitate mare a valorilor identificate ale patrimoniului construit, **fiind suprapusă cu zonele de protecție aferente monumentelor istorice**.
- Această subzonă este încadrată, conform analizei Zonelor Istorice de Referință în ZIR I.A. Nucleu Istoric (completat de ZIR I.B – Structura localității Beiuș în Secolul XVIII, respectiv ZIR I.E) și face parte din zona **reglementată ca zonă construită protejată (ZCP)**.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- Subzona cuprinde un țesut urban preponderent constituit urbanistic. O zonă de locuire constituită urbanistic reprezintă o zonă în care parcelele de locuit au forme regulate și dimensiuni adaptate acestei funcțiuni, parcelele din zonă au caracteristici similare, zona este suficient de dens construită astfel încât să fie evidentă o tipologie locală de amplasare a construcției pe parcelă.

1.1. Condiționări specifice

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

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

- Se interzic operațiunile notariale de dezmembrare și comasare a parcelelor existente, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului, respectiv o obiectivului propus pentru clasare, parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic, volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la invelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).
- Se vor respecta prevederile *Articolului 13*, al prezentului regulament, punctele *B, E, F*.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*

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

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

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare: hotel, motel, pensiune turistică), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața desfășurată de **100 mp (suprafață desfășurată)**;
 - Să aibă o rază de deservire de **250,00 m** ;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **100 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;

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

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

2.3. Utilizări interzise

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



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

Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia istorică specifică Zonei Construite Protejate și vor respecta caracteristicile morfologice locale identificate prin studiul istoric, inclusiv parcelarul tradițional, regimul de aliniere, ritmul fronturilor construite, scara volumetrică și relația cu spațiul public. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **350,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **10,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 350 mp și front la stradă mai mic de 10 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiți pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Parcelarul istoric se va conserva.** Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, cu următoarele excepții:
 - În cazul în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban, pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
 - În cazul comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile noi vor fi amplasate **pe aliniament**, conform tipologiei adiacente existente. Țesutul existent adiacent este constituit pe aliniament, iar acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **25,00 m de la aliniament**. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

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

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa după cum urmează:
 - În regim izolat:**
 - se permite amplasarea la **minimum 0,60 m** față de una dintre limitele laterale ale proprietății, atunci când pe fațada respectivă **nu există ferestre**;
 - se va asigura o retragere de **minimum 3,00 m** față de cealaltă limită laterală, pentru iluminarea și ventilarea naturală a încăperilor;
 - ferestrele pentru vedere, balcoanele sau alte asemenea elemente neparalele cu linia de hotar sunt interzise la o distanță mai mică de 1,00 m față de limita proprietății.
 - În regim cuplat:**
 - construcțiile se vor alipi pe una dintre limitele laterale ale parcelei, conform prevederilor Codului Civil și cu acordul proprietarului vecin, după caz;
 - față de latura opusă calcanului, se va asigura o retragere minimă de **3,00 m**, pentru respectarea condițiilor de lumină, ventilare și acces pentru mijloacele de stingere a incendiilor;



- noul calcan nu va depăși lungimea celui existent, iar alipirea se admite numai în scopul acoperirii unui calcan existent.
- **În regim înșiruit, unde** construcțiile existente formează un front continuu (calcan pe ambele laturi);
- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin **de 3,00 m**. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însoțire care să confirme că este asigurată însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.



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

- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona și în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Etaj + Mansardă (P+1+M);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7,00 m.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 12,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se impune ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare
- Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate – punctele B, E, F*.
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;
- Pentru realizarea de noi construcții în zonele de protecție a monumentelor istorice se va elabora un studiu de vizibilitate / co-vizibilitate prin care se stabilește relația vizuală cu monumentul istoric clasat. Noile construcții se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor istorice și, totodată, se va avea în vedere prezervarea siluetei satului tradițional.
- Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală identificate asupra cărora au avut loc intervenții nefavorabile se va urmări readucerea lor la imaginea inițială în ceea ce privește volumetria construcției, panta acoperișului, forma golurilor, materialele utilizate și altele.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se va studia studiul istoric, a ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se vor păstra elementele constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn sau metal pentru prinderi / legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă

În ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.

- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului.
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.
 - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - În cazul amplasării construcției pe aliniament, acoperișul se va configura astfel încât streășina să fie spre stradă, paralelă cu aliniamentul.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
 - Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran.
 - Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit.
 - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - **Ornamente pe fațadă:** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării / extinderii, aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.



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

- **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

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

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**

- Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.

- **Salubritate:**

- Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
- Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabil.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de 3 la 1000,00 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiuri

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m**.
- Portile valoroase vor fi pastrate și recondiționate, cu mentinerea și îngrijirea decoratiunilor;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi transparente la intersecția cu domeniul public, pentru a nu obtura vizibilitatea și pentru a păstra caracterul deschis al frontului rural.
- Împrejmuirile spre spațiul public vor include nișe dedicate pentru contoare, integrate în corpul gardului și amplasate în interiorul limitei de proprietate, fără a ocupa domeniul public.
- Realizarea împrejmuirilor pe limitele comune de proprietate se va face în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu acordul vecinilor direct afectați.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiuri, Articolul 36: Împrejmuiuri.*

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

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **1,5**



Li2 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mică, din zone constituite

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona **Li2** este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) și funcțiuni complementare, în curs de urbanizare sau constituită în perioade recente, parțial încă cu caracter agricol, cu parcelar regulat și cu regim de construire preponderent izolat.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **200,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Anexe aferente funcțiunii de locuire (garaje, filigorii, spații de colectare a deșeurilor menajere, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine și altele asemenea);
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri specializate și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare: hotel, motel, pensiune turistică), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **200 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - Să nu depășească suprafața de **100 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața desfășurată de **100 mp (suprafață desfășurată)**;
 - Să aibă o rază de deservire de **250,00 m** ;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **100 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;

- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **200 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **200 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

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

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

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

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
 - Lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu **15,00 m**;
 - Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 500 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstrui pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.
- Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - **Pe aliniament** - În cazul în care țesutul existent este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - **Retras de la aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare, definite prin aceeași retragere față de aliniament pe minimum 4 parcele alăturate și învecinate pe același front, noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, dacă această soluție este judicioasă din punct de vedere urbanistic.
- În cazul unui țesut tradițional cu retrageri variabile, noile construcții se vor încadra între retragerea minimă și retragerea maximă a construcțiilor existente pe parcelele învecinate.
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia. Planul de situație va evidenția poziția construcțiilor existente față de aliniament, regimul de retragere al frontului construit și modul de încadrare a construcției propuse în alinierea specifică străzii, respectiv pe aliniament, cu retragere unitară sau cu retragere variabilă. În cazul în care parcelele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 50,00 m de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar edicule cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină și altele similare).

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

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:

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

- o În regim **izolat**, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- o În regim **cuplat**, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 metri**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a construcțiilor pe parcelă (demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație) ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.



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

- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona și în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Etaj + Mansardă (**P+I+M/R**);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
 - Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - La finisarea fațadelor și a învelitorii se interzice folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
 - Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
 - **Paramentul** se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
 - **Raportul plin/gol**; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
 - **Tâmplăria**. Se recomandă ca tamplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
 - Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
 - **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
 - **Învelitorile**: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fără strălucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
 - **Lucarnele** se recomandă ferestre de tip luminator
 - **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
 - Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
 - **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele**: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie

elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

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



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

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

3.10. Spații verzi

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

3.11. Împrejmuiri

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m**.
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,9**



Liu – Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, din zone de urbanizare

5. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona Liu este caracterizată de terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului. Subzona este rezervată pentru funcțiuni rezidențiale cu densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu) și funcțiuni complementare, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

5.2. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori.
- Se vor respecta prevederile impuse prin prezentul Regulament la secțiunea 1.2., privind **"Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite"**
- Pentru suprafețele din cadrul prezentei subzone funcționale marcate în planșele de reglementări urbanistice ca **"zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z."**, autorizarea construcțiilor este permisă numai după elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. aferente, în condițiile legii. În acest caz:
 - documentația P.U.Z. se va elabora la nivelul zonei de dezvoltare delimitate prin planșele de reglementări urbanistice, cu respectarea suprafeței minime prevăzute la Secțiunea 1.4. **"Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului"** din prezentul Regulament Local de Urbanism.
 - Nu sunt admise documentații de tip **"P.U.Z. de parcelă"**.
 - Se vor respecta și datele de temă prevăzute la Secțiunea 1.5. **"Prevederi generale privind dimensionarea dotărilor; echipării edilitare și spațiilor verzi pentru zonele de extindere rezidențială"**.

6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

6.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Anexe aferente funcțiunii de locuire (garaje, filigorii, spații de colectare a deșeurilor menajere, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine și altele asemenea);
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri specializate și alte amenajări destinate spațiului public.

6.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare: hotel, motel, pensiune turistică), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - Să nu depășească suprafața de **100 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea următoarelor condiții:



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

- Să nu depășească suprafața desfășurată de **100 mp (suprafață desfășurată)**;
- Să aibă o rază de deservire de **250,00 m** ;
- Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
- Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **100 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/scoală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

6.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe semicolective și colective;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrați auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii.
- Funcțiuni de creștere a animalelor;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatați agricole;



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

7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

7.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu **20,00 m**;
 - Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 20 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstrui pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.
- Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

7.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **6,00 m** față de aliniament.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă).
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 3,00 m față de aliniament.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.



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

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **50,00 m de la aliniament**. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.

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

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - o În regim **izolat**, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
 - o În regim **cuplat**, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 metri**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „*regulă locală*” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a construcțiilor pe parcelă (demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație) ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi.

7.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

7.5. Condiții de acces și circulație

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

- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

7.6. Staționarea autovehiculelor

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

7.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Etaj + Mansardă (P+1+M/R);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

7.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
 - Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - La finisarea fațadelor și a învelitorii se interzice folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
 - Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
 - **Paramentul** se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
 - **Raportul plin/gol**; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
 - **Tâmplăria**. Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
 - Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
 - **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
 - **Învelitorile**: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fără strălucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
 - **Lucarnele** se recomandă ferestre de tip luminator
 - **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
 - Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
 - **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele**: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace



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

de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

7.9. Condiții de echipare edilitară

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

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

- Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
- Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

7.10. Spații verzi

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

7.11. Împrejmuiri

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m..
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

8.1. Procentul de ocupare al terenului

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

8.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,9



Lir1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare cu caracter rural

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona Lir1 constă în zone de locuințe de tip rural, însoțite de anexe și suprafețe agricole, și funcțiuni complementare, specifice satului aparținător **Delani**. Majoritatea locuințelor prezintă un regim redus de înălțime (două niveluri supraterrane) și sunt amplasate pe aliniament sau la distanțe reduse față de aliniament, cu latura lungă spre stradă.

1.1 Condiții specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*
- Se vor respecta prevederile *Articolului 13*, al prezentului regulament, punctul F.

1.1. Utilizări admise

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

1.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele), cu respectarea următoarelor condiții:



- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10,00 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minim 25,00 m de clădirile publice;
- Vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz.
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, farmacii, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

1.3. Utilizări interzise

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Locuințe semicolective și colective;
- Nu se permite autorizarea anexelor gospodărești înainte de autorizarea construcțiilor de locuințe principale. Anexele se vor amplasa exclusiv în partea posterioară a parcelei, cu respectarea retragerilor minime față de limitele laterale și posterioare ale terenului.
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto; stații de alimentare cu carburanți (benzină, motorină, GPL etc.), autobaze;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcurilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.



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

2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

2.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1500 mp și front la stradă mai mic de 20 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

2.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - **Pe aliniament** - În cazul în care țesutul existent este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - **Retras de la aliniament** - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare, definite prin aceeași retragere față de aliniament pe minimum 4 parcele alăturate și învecinate pe același front, noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, dacă această soluție este judicioasă din punct de vedere urbanistic.
- **În cazul unui țesut tradițional cu retrageri variabile, noile construcții se vor încadra între retragerea minimă și retragerea maximă a construcțiilor existente pe parcelele învecinate.**
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia. Planul de situație va evidenția poziția construcțiilor existente față de aliniament, regimul de retragere al frontului construit și modul de încadrare a construcției propuse în alinierea specifică străzii, respectiv pe aliniament, cu retragere unitară sau cu retragere variabilă. În cazul în care parcelele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **50,00 m de la aliniament**. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.

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

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - o În regim **izolat**, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
 - o În regim **cuplat**, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 metri**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însoțire care să confirme că este asigurată însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „*regulă locală*” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a construcțiilor pe parcelă (demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație) ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi.

2.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

2.5. Condiții de acces și circulație

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

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

- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

2.6. Staționarea autovehiculelor

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

2.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

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

2.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Se vor respecta prevederile Articolului 13, al prezentului regulament, punctul F.
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;
- Pentru realizarea de noi construcții în zonele de protecție a monumentelor istorice se va elabora un studiu de vizibilitate / co-vizibilitate prin care se stabilește relația vizuală cu monumentul istoric clasat. Noile construcții se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor istorice și, totodată, se va avea în vedere prezervarea siluetei satului tradițional.
- Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală identificate asupra cărora au avut loc intervenții nefavorabile se va urmări readucerea lor la imaginea inițială în ceea ce privește volumetria construcției, panta acoperișului, forma golurilor, materialele utilizate și altele.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se va studia studiul istoric, a ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se vor păstra elementele constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru

a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn sau metal pentru prinderi / legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.

- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului.
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.
 - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - În cazul amplasării construcției pe aliniament, acoperișul se va configura astfel încât streășina să fie spre stradă, paralelă cu aliniamentul.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâlfuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
 - Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supradat.
 - Streășina va avea o paze simplă sau decupată decorativ din lemn bălțuit.
 - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similitudinii și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - **Ornamente pe fațadă:** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării / extinderii, aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăuate aparente, precum piatra și

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

cărămidă, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

- **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

2.9. Condiții de echipare edilitară

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



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

2.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren "în trepte", fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așexate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.

2.11. Împrejmuiuri

- Împrejmuirile gospodăriilor se vor realiza din materiale naturale specifice zonei: piatră locală, lemn, nuielă împletită, dulapi sau rigle din lemn, carpen sau alți arbori și arbuști plantați ca gard viu. Sunt admise și combinații între soclu de piatră și gard de lemn sau fier forjat simplu.
 - Nu se admit împrejmuiuri din materiale plastice, panouri prefabricate metalice, beton aparent, plexiglas, PVC, policarbonat sau alte materiale industriale străine de specificul local.
 - Înălțimea maximă a împrejmuirilor la frontul stradal va fi de **2,20 m**.
 - Se va păstra aspectul natural al materialelor, fără vopsitorii stridente sau finisaje lucioase.



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

- Porțile de acces se vor realiza din lemn sau fier forjat simplu, cu două canaturi sau batante, având stâlpi sculptați sau traforați conform tradiției locale. Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Gardurile laterale și posterioare pot fi realizate din lemn, nuiele, sârmă împletită sau gard viu, cu o înălțime adaptată contextului funcțional al gospodăriei.
- Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi transparente la intersecția cu domeniul public, pentru a nu obtura vizibilitatea și pentru a păstra caracterul deschis al frontului rural.
- Împrejmuirile spre spațiul public vor include nișe dedicate pentru contoare, integrate în corpul gardului și amplasate în interiorul limitei de proprietate, fără a ocupa domeniul public.
- Gardurile vii sunt încurajate ca elemente complementare de delimitare, contribuind la integrarea naturală a proprietății în peisajul rural.
- Realizarea împrejmuirilor pe limitele comune de proprietate se va face în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu acordul vecinilor direct afectați.

3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

3.1. Procentul de ocupare al terenului

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

3.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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

Lc – Locuințe colective și funcțiuni complementare

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona Lc este reprezentată de ansamblurile de locuințe colective construite în mare parte în perioada comunistă și dotările aferente.
- Se vor lua măsuri de reabilitare a spațiilor publice, desființare a garajelor și refuncționalizare a fostelor clădiri de centrale termice de cartier, amenajare de parcaje la sol sau clădiri de parcuri colective, amenajare de locuri de joacă pentru copii, etc.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori
 - Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.
 - Pentru suprafețele din cadrul prezentei subzone funcționale marcate în planșele de reglementări urbanistice ca „*zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.D.*”, autorizarea construcțiilor este permisă numai după elaborarea și aprobarea documentației P.U.D. aferente, în condițiile legii. Conform Secțiunii 1.4. „Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului” din prezentul Regulament Local de Urbanism, condiționarea prin P.U.D. se aplică exclusiv zonelor neconstituite de locuire colectivă, pentru care este necesară detalierea modului de ocupare a terenului și a relației dintre construcții și spațiile adiacente. Prin documentația P.U.D. se vor detalia cel puțin:
 - amplasarea construcțiilor pe parcelă;
 - accesele carosabile și pietonale;
 - organizarea parcajelor și a circulațiilor interioare;
 - amenajarea spațiilor verzi și a locurilor de joacă;
 - relația cu proprietățile învecinate;
 - integrarea volumetrică și arhitecturală în cadrul țesutului urban existent;
 - racordarea la rețelele edilitare și organizarea infrastructurii tehnice necesare funcționării investiției.
- În acest caz, autorizarea construcțiilor este permisă numai după aprobarea documentației P.U.D. și cu respectarea tuturor reglementărilor specifice prezentei subzone funcționale.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în construcții specializate și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Funcțiunile comerciale și de servicii complementare sau compatibile zonei sunt admise numai la parter, cu condiția că acestea să nu presupună extinderi sau accese inestetice;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:



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

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de tip parcaje, garaje, ateliere auto, spălătorii chimice, vopsitorii și unități de producție manufacturieră de mică capacitate, cu următoarele condiții:
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 20;
 - Amplasarea acestora se va face la o distanță de minimum 15,00 metri față de fațadele locuințelor existente sau ale clădirilor publice;
 - Activitatea desfășurată nu va genera trafic intens, nu va produce poluare fonică sau chimică, și nu va afecta calitatea locuirii din vecinătate;
 - Este interzisă manipularea, producerea sau comercializarea de mărfuri de dimensiuni mari sau a altor produse care implică operațiuni grele sau zgomotoase;
 - Nu se permite utilizarea terenului vizibil din circulația publică pentru depozitare, manipulare sau activitate productivă;
- La nivelele superioare sunt permise funcțiuni de birouri, consultanță, proiectare, cercetare, etc, cu condiția că acestea să nu incomodeze spațiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonică ;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public, așa cum prevede Art. 33 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996;
- Se admit construcții cu rol de dotări publice, echipamente tehnico- edilitare, spații de circulație, sală de fitness, zone de agrement tip spa, cu condiția ca acestea să nu se realizeze în detrimentul spațiilor verzi publice;
- Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete). Închiderea balcoanelor se va realiza numai cu suprafețe vitrate, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai dacă la nivelele superioare există balcoane, fără a depăși geometria acestora;
- Se urmărește desființarea garajelor și amenajarea parcarilor publice. – numai în baza Plan Urbanistic Zonal aprobat.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la "utilizări admise" și "utilizări admise cu condiționări";
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Locuințe individuale ;
- Se interzic extinderile inestetice la parterul clădirilor ;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grăduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii;
- Funcțiuni de creștere a animalelor ;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;



- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii, amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbilor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localităţii, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
 - Suprafaţa minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **2000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lăţimea;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obţinută
- Se permit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condiţiile mai sus menţionate, să aibă formă regulată şi să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentaţie de urbanism (PUZ).
- Construcţiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condiţiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- Construcţiile se vor retrage cu minim **6,00 m** faţă de aliniament.
- Se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului naţional, de minim 12,00 m de axul drumului judeţean de minim 10,00 m din axul drumului comunal şi de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puţin de 6,00 m faţă de aliniament.
- În cazul parcelelor de colţ alinierea se va considera faţă de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Clădirile vor fi retrase faţă de limitele laterale la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de **5,00 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- În cazul parcelelor de colţ limitele opuse laturilor care se învecinează cu spaţiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcţiile se vor retrage faţă de limita posterioară de proprietate cu minim înălţimea construcţiei, măsurată la streăşină sau cornişă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **5,00 m**.
- În orice situaţie, distanţa dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanţele de siguranţă conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiţia respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcţiilor pe parcelă şi respectarea distanţelor între clădiri în funcţie de gradul de rezistenţă la foc, conform cerinţelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcţiilor*.

3.5. Condiţii de acces şi circulaţie

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lăţime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.



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

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate. Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor se vor realiza la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru alte funcțiuni admise, necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Platformele pentru autovehicule se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcare și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeurii.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis pentru *locuințe colective* este:
 - 1-3 Nivele Subsol + Parter + 4 Etaje + Etaj Retras ((1-3S)+P+4E+1ER); Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **22,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **26,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **26,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului urban și valoarea peisajului, deteriorează

relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

- Construcțiile existente vor fi reabilitate.
- Stilul arhitectural va fi de factură modernă. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului.
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul urban.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. Se admit acoperișuri de tip plat sau terasă.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
 - Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean.
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similitudinii și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare.
 - **Ornamente pe fațadă:** Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.).
 - **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosurile) se vor realiza din lemn. Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidărie, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
 - **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o



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

Înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9 Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurire sau înzidite (în construcție);
- Se va urmări echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de 3 la 1000,00 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,00 m.
- Se vor împrejmuia doar construcțiile dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție (funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate și altele asemenea). În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis:
 - 20%
 - Se permite majorarea POT până la 40% în cazul în care se asigură dotări / servicii la parterul imobilelor de locuit. Dacă se aplică, CUT-ul se va raporta la noul POT.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
 - 1,2

Lc-P – Locuințe colective și funcțiuni complementare din zonă construită protejată

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona se află în zona centrală a municipiului Beiuș și este reprezentată de ansamblurile de locuințe colective din interiorul **Zonei Construite Protejate (ZCP)**.
- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică, în zone cu densitate mare a valorilor identificate ale patrimoniului construit, fiind suprapusă cu zonele de protecție aferente monumentelor istorice.
- Această subzonă este încadrată, conform analizei Zonelor Istorice de Referință în ZIR I.A. Nucleu Istoric (completat de ZIR I.B – Structura localității Beiuș în Secolul XVIII, respectiv ZIR I.E) și face parte din zona reglementată ca **zonă construită protejată (ZCP)**.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

1.1. Condiționări specifice

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



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

va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic, volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la învelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).

- Se vor respecta prevederile Articolului 13, al prezentului regulament, punctele B, E, F.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în construcții specializate și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/scoală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Funcțiunile comerciale și de servicii complementare sau compatibile zonei sunt admise numai la parter, cu condiția că acestea să nu presupună extinderi sau accese inestetice;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de tip parcaje, garaje, ateliere auto, spălătorii chimice, vopsitorii și unități de producție manufacturieră de mică capacitate, cu următoarele condiții:
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 20;
 - Amplasarea acestora se va face la o distanță de minimum 15,00 metri față de fațadele locuințelor existente sau ale clădirilor publice;
 - Activitatea desfășurată nu va genera trafic intens, nu va produce poluare fonică sau chimică, și nu va afecta calitatea locuirii din vecinătate;
 - Este interzisă manipularea, producerea sau comercializarea de mărfuri de dimensiuni mari sau a altor produse care implică operațiuni grele sau zgomotoase;
 - Nu se permite utilizarea terenului vizibil din circulația publică pentru depozitare, manipulare sau activitate productivă;
- La nivelele superioare sunt permise funcțiuni de birouri, consultanță, proiectare, cercetare, etc, cu condiția că acestea să nu incomodeze spațiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonică ;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, așa cum prevede Art. 33 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996;

- Se admit construcții cu rol de dotări publice, echipamente tehnico- edilitare, spații de circulație, sală de fitness, zone de agrement tip spa, cu condiția ca acestea să nu se realizeze în detrimentul spațiilor verzi publice;
- Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete). Închiderea balcoanelor se va realiza numai cu suprafețe vitrate, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai dacă la nivelele superioare există balcoane, fără a depăși geometria acestora;
- Se urmărește desființarea garajelor și amenajarea parcarilor publice. – numai în baza Plan Urbanistic Zonal aprobat.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la "utilizări admise" și "utilizări admise cu condiționări";
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Locuințe individuale ;
- Se interzic extinderile inestetice la parterul clădirilor ;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii;
- Funcțiuni de creștere a animalelor ;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatați agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia istorică specifică Zonei Construite Protejate și vor respecta caracteristicile morfologice locale identificate prin studiul istoric, inclusiv parcellarul tradițional, regimul de aliniere, ritmul fronturilor construite, scara volumetrică și relația cu spațiul public. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.2. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1500,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 20,00 m.



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

- Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
- Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută
- **Parcelarul istoric se va conserva.** Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, cu următoarele excepții:
 - În cazul în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban, pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
 - În cazul comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim 6,00 m față de aliniament.
- Se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m de axul drumului județean de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 6,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

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

- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- În cazul parcelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.6. Condiții de acces și circulație

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



- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.7. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate. Spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor se vor realiza la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- **Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă până la 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu peste 100 mp suprafață utilă.**
- Pentru alte funcțiuni admise, necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Staționarea autovehiculelor se va organiza:
 - în pachete de parcaje amplasate la sol;
 - în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
 - la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;
 - în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori.
- În cazul funcțiunilor cu acces public necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare (conform normelor prezentate în preambul).
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeurii.

3.8. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis pentru *locuințe colective* este:
 - 1-3 Nivele Subsol + Parter + 4 Etaje + Etaj Retras ((1-3S)+P+4E+1R); Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **22,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **26,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **26,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- În vecinătatea monumentelor istorice și a clădirilor cu valoare arhitecturală, înălțimea noilor construcții va fi subordonată cadrului construit protejat și nu va afecta perspectivele către reperele istorice ale zonei.
Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.

3.9. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Pentru realizarea de noi construcții în zonele de protecție a monumentelor istorice se recomandă elaborarea unui studiu de vizibilitate / co-vizibilitate prin care se stabilește relația vizuală cu monumentul istoric clasat. Noile construcții se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor istorice și, totodată, se va avea în vedere preservarea siluetei localității.
- Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor istorice vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului urban și valoarea peisajului, deteriorează

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

relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

- Construcțiile existente vor fi reabilitate.
- Stilul arhitectural va fi de factură modernă. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului.
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul urban.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. Se admit acoperișuri de tip plat sau terasă.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
 - Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratran.
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliestere, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare.
 - **Ornamente pe fațadă:** Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.).
 - **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, neștrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidărie, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
 - **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă și fără a disturba



circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.10. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se va urmări echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;

3.11. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de 3 la 1000,00 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.12. Împrejmuiuri

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,00 m.
- Se vor împrejmui doar construcțiile dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție (funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate și altele asemenea). În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis:
 - 20%;
 - Se permite majorarea POT până la 40% în cazul în care se asigură dotări / servicii la parterul imobilelor de locuit. Dacă se aplică, CUT-ul se va raporta la noul POT.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
 - 1,2;



Lv – Locuințe individuale cu valoare istorică și/sau arhitecturală deosebită

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona Lv cuprinde locuințe individuale cu valoare istorică și arhitecturală amplasate pe aliniament, cu latura lungă spre stradă, în front închis/semi-inchis, având maxim două niveluri supraterrane.
- Structura funcțională cuprinde locuințe individuale și funcțiuni complementare (activități de tip terțiar ale locatarilor).
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală identificate se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură.
- Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat va fi supusă autorizării, inclusiv a celor de rezugrăvire a fațadelor și modificări de tâmplării, pentru care se va obține în prealabil avizul Direcției Județene pentru Cultură. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

1.1. Condiționări specifice

- În interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și/sau Ministerul Culturii
- Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.
- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.
- Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilite sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.
- Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie prezervată silueta centrului istoric. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici/clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.
- Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului, respectiv o obiectivului propus pentru clasare, parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic, volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la invelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).
- Orice intervenție asupra clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită (fronturi de străzi valoroase) se va face și conform prevederilor din preambul, Articolul 13, punctul C, D al prezentului regulament.
- Se vor respecta prevederile Articolului 13, al prezentului regulament, punctele B, E, F.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori.



2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale în regim de construire înșiruit cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 200,00 mp - suprafața construită la sol per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare (cu excepția antenelor GSM), spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate), cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Construcțiile noi sunt admise doar ca și clădiri secundare, nevizibile din spațiul public, în baza unui PUD aprobat și a avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură.
- Mansardarea clădirilor nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. Mansardarea clădirilor se va face numai în volumul inițial al acoperișului. Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Acestea vor fi consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe semicolective și colective;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto, spălătorii auto;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii.
- Funcțiuni de creștere a animalelor;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;

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

- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcurilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

3.1. Caracteristici ale parcelor

- Se va conserva parcelarul existent.
- Nu se permit operațiuni notariale de dezmembrare în vederea păstrării parcelarului tradițional.
- Modificările parcelarului vor putea fi realizate condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații și de obținerea avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile noi vor fi amplasate pe aliniament, conform tipologiei adiacente existente. Țesutul existent adiacent este constituit pe aliniament, iar acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **35,00 m de la aliniament**. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

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

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - În regim înșiruit, unde construcțiile existente formează un front continuu (calcane pe ambele laturi);
- În cazul parcelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

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

- Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a construcțiilor pe parcelă (demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație) ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
- Parter + Mansardă (P+M);

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



- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **4,00 m**.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **8,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate – punctele B,C,D,E.*
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;
- Pentru realizarea de noi construcții în zonele de protecție a monumentelor istorice se va elabora un studiu de vizibilitate / co-vizibilitate prin care se stabilește relația vizuală cu monumentul istoric clasat. Noile construcții se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor istorice și, totodată, se va avea în vedere prezervarea siluetei satului tradițional.
- Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală identificate asupra cărora au avut loc intervenții nefavorabile se va urmări readucerea lor la imaginea inițială în ceea ce privește volumetria construcției, panta acoperișului, forma golurilor, materialele utilizate și altele.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se va studia studiul istoric, a ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se vor păstra elementele constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn sau metal pentru prinderi / legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului.
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.
 - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**

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

- Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
- În cazul amplasării construcției pe aliniament, acoperișul se va configura astfel încât streășina să fie spre stradă, paralelă cu aliniamentul.
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
- Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean.
- Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băiuit.
- Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - **Ornamente pe fațadă:** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării / extinderii, aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatră și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar vâruite în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
 - **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
 - **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face

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

în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de față în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de 3 la 1000,00 mp.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile gospodăriilor se vor realiza din materiale naturale specifice zonei: piatră locală, lemn, nuiele împletite, dulapi sau rigle din lemn, carpen sau alți arbori și arbuști plantați ca gard viu. Sunt admise și combinații între soclu de piatră și gard de lemn sau fier forjat simplu.
 - Nu se admit împrejmuiri din materiale plastice, panouri prefabricate metalice, beton aparent, plexiglas, PVC, polycarbonat sau alte materiale industriale străine de specificul local.
 - Înălțimea maximă a împrejmuirilor la frontul stradal va fi de **2,20 m**.
 - Se va păstra aspectul natural al materialelor, fără vopsitorii stridente sau finisaje lucioase.
- Porțile de acces se vor realiza din lemn sau fier forjat simplu, cu două canaturi sau batante, având stâlpi sculptați sau traforați conform tradiției locale. Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Gardurile laterale și posterioare pot fi realizate din lemn, nuiele, sârmă împletită sau gard viu, cu o înălțime adaptată contextului funcțional al gospodăriei.
- Împrejmuirile parcelor de colț vor fi transparente la intersecția cu domeniul public, pentru a nu obtura vizibilitatea și pentru a păstra caracterul deschis al frontului rural.
- Împrejmuirile spre spațiul public vor include nișe dedicate pentru contoare, integrate în corpul gardului și amplasate în interiorul limitei de proprietate, fără a ocupa domeniul public.
- Gardurile vii sunt încurajate ca elemente complementare de delimitare, contribuind la integrarea naturală a proprietății în peisajul rural.
- Realizarea împrejmuirilor pe limitele comune de proprietate se va face în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu acordul vecinilor direct afectați.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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



IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

ISP – Instituții și dotări de interes public

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

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

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Suprafața desfășurată a construcțiilor să nu depășească **100,00 mp ADC**;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni de depozitare, în următoarele condiții:
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere, echipamente de interes public sau servicii publice;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Funcțiuni de cazare ((semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate) ale instituțiilor de învățământ sau cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;
- Se admit locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Se admit conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (din cadrul zonei funcționale IS) și să fie compatibile cu clădirile existente;
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- Autorizarea bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
- Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
- Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
- Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Louințe individuale și colective;
- Se interzic construcțiile provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta suprafața domeniului public;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;

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

- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 500 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstrui pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **10,00 m** față de aliniament, în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;
- Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **3,00 m** față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Conformarea construcțiilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

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

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,50 m; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,50 m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.



- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.

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

- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol + Parter + 2 Etaje + Mansardă / Nivel retras (**S+P+2E+M/R**);
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **16 m**.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **22 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **22 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate*
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind obligatorie utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta **Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se vor păstra elementele constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor



tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.

- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele posibile sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

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

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

- Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
- Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, dacă este cazul, va fi tratat ca și grădină de față cu precădere minerală, însă vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 20% din această suprafață.
- Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim:
 - 20% din suprafața terenului pentru construcții administrative, comerciale și de servicii;
 - 60% din suprafața terenului pentru construcții de sănătate, învățământ;
 - 40% din suprafața terenului pentru restul funcțiunilor;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Pe durata executării lucrărilor de construcție, se vor identifica, păstra și proteja arborii existenți care au o înălțime de peste 4,00 metri și un diametru al tulpinii mai mare de 15,0 cm. În situația tăierii unui arbore, operatorul urbanistic este obligat să planteze în compensare un număr de 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu vegetație și cu un arbore la fiecare 50,00 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiuri

- Înălțimea nu va depăși 2,20 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiuri, Articolul 34: Împrejmuiuri.*

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

- P.O.T. maxim admis:
 - 50% - pentru funcțiuni administrative, comerciale și de servicii;
 - 25% - pentru funcțiuni de învățământ (teren ocupat de construcții)
 - 20% - pentru funcțiuni de sănătate;
 - 30% - pentru alte funcțiuni.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
 - 1,5 - pentru funcțiuni administrative, comerciale și de servicii;
 - 0,75 - pentru funcțiuni de învățământ;

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

- 0,6 - pentru funcțiuni de sănătate;
- 0,9 - pentru alte funcțiuni.



ISP-P – Instituții și dotări de interes public din zona construită protejată

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona se află în zona centrală a municipiului Beiuș și este destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public din interioriul **Zonei Construite Protejate (ZCP)**.
- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică, în zone cu densitate mare a valorilor identificate ale patrimoniului construit, fiind suprapusă cu zonele de protecție aferente monumentelor istorice.
- Această subzonă este încadrată, conform analizei Zonelor Istorice de Referință în ZIR I.A. Nucleu Istoric (completat de ZIR I.B – Structura localității Beiuș în Secolul XVIII, respectiv ZIR I.E) și face parte din zona reglementată ca **zonă construită protejată (ZCP)**.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone IS cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

1.1. Condiționări specifice

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





- Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului, respectiv o obiectivului propus pentru clasare, parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic, volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la învelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).
- Se vor respecta prevederile *Articolului 13*, al prezentului regulament, punctele *B, E, F*.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domenii public.
- Se instituie obligația conservării fondului construit existent;

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni de instituții și servicii publice existente;
- Spații verzi, circulații, echipamente tehnico-edilitare existente;
- Lucrări de renovare, restaurare și punere în valoare a clădirilor existente;
- Intervenții pentru îmbunătățirea spațiului public, a spațiilor verzi și a circulațiilor;
- Se mențin funcțiunile existente, cu posibilitatea modernizării și reorganizării acestora în condițiile prezentului regulament.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni complementare instituțiilor existente, precum:
 - alimentație publică de tip cafenele, cofetării, ceainării;
 - comerț de proximitate;
 - servicii profesionale (birouri, cabinete, servicii administrative și similare),
cu condiția integrării acestora în clădiri existente, fără extinderi volumetrice și fără afectarea caracterului arhitectural și urbanistic al zonei.
- Se admit conversii funcționale ale clădirilor existente, inclusiv pentru:
 - funcțiuni culturale (centre expoziționale, spații de evenimente);
 - funcțiuni educaționale și de formare;
 - funcțiuni administrative sau de interes public;
 - funcțiuni medicale și socio-culturale;
 - funcțiuni turistice de tip centru de vizitare sau unități de cazare de capacitate redusă,
cu condiția păstrării volumetriei existente și a compatibilității funcționale cu caracterul zonei construite protejate.
- Se admit lucrări de restaurare, consolidare și reabilitare a clădirilor existente, **fără modificarea amprentei la sol, a volumetriei și a regimului de înălțime.**
- Se admit intervenții de modernizare a instalațiilor tehnico-edilitare, cu condiția integrării acestora în mod discret, fără afectarea elementelor arhitecturale valoroase.
- Reabilitarea termică se va realiza **unitar pe întreaga clădire**, cu respectarea expresiei arhitecturale și a cromaticii stabilite prin regulament;
- Se admit amenajări de spații publice, spații verzi și circulații pietonale, cu utilizarea materialelor tradiționale și naturale.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe individuale sau colective noi;
- **Orice construcții noi care implică extinderea fondului construit;**
- Extinderi, supraetajări, mansardări sau orice intervenții care modifică volumul și imaginea clădirilor;
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Activități productive, depozitare, comerț en-gros, funcțiuni poluante sau incompatibile cu locuirea;

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

- Publicitate agresivă sau elemente care afectează imaginea zonei protejate;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;



3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelor

Se conservă parcelarul istoric și structura parcelară existentă, ca element definitoriu al țesutului urban din Zona construită protejată;

- **Parcelarul istoric se va conserva.** Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, cu următoarele excepții:
 - În cazul în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban, pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
 - În cazul comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Comasările admise au caracter strict funcțional și punctual și nu pot conduce la restructurarea sau reorganizarea parcelarului istoric la nivel de front urban sau țesut urban;
- Parcelările rezultate din operațiuni de reorganizare sunt permise exclusiv în baza documentațiilor de urbanism de tip PUZCP, acolo unde acestea sunt prevăzute prin planșele de reglementări;
- Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate se mențin în forma actuală, fiind permise doar intervenții asupra construcțiilor existente în limitele prezentului regulament.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se menține amplasarea existentă a clădirilor.

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

- Nu se admit modificări ale retragerilor față de aliniament sau limitele de proprietate.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se admit construcții noi pe parcelă;

3.5. Condiții de acces și circulație

- Se mențin accesele existente;
- Se pot realiza modernizări ale acceselor fără modificarea structurii urbane, cu respectarea Art. 26. Accese carosabile, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor existente;
- Pentru toate obiectivele existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Se menține regimul de înălțime existent;
- Nu se admit supraetajări sau modificări ale înălțimii;

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se menține imaginea arhitecturală existentă;
- Intervențiile vor urmări readucerea la forma inițială, pe principiile de restaurare similare cu cele ale monumentelor istorice.
- Se interzic modificările de fațadă neunitare;
- Materialele, cromatica și detaliile vor respecta anexele RLU;
- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente;
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuiei, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră).
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se impune păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului urban. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe



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

domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Se menține echipare tehnico-edilitară existentă, modernizările se vor realiza fără afectarea spațiului public și a imaginii zonei.
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;

3.10. Spații verzi

- Se mențin spațiile verzi existente, fiind interzisă diminuarea suprafeței acestora;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmui

- Se mențin împrejmuirile existente. Intervențiile de modernizare vor respecta caracterul zonei.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- Se menține P.O.T. existent.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- Se menține C.U.T. existent.

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

- Subzona CS cuprinde funcțiuni de comerț și servicii dispersate în intravilanul municipiului Beiuș. Acestea sunt poziționate atât în interiorul, cât și în afara zonei centrale.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.
- Pentru suprafețele din cadrul prezentei subzone funcționale marcate în planșele de reglementări urbanistice ca „zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.”, autorizarea construcțiilor este permisă numai după elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. aferente, în condițiile legii. În acest caz:
 - documentația P.U.Z. se va elabora la nivelul zonei de dezvoltare delimitate prin planșele de reglementări urbanistice, cu respectarea suprafeței minime prevăzute la Secțiunea 1.4. „Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului” din prezentul Regulament Local de Urbanism.
 - Nu sunt admise documentații de tip „P.U.Z. de parcelă”.

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

- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
- Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
- Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public

2.2. Utilizări admise cu condiționări

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

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

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

2.3. Utilizări interzise

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 800 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstrui pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.



- Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim 5,00 m față de aliniament
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 35,00 m de la aliniament.

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

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

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

- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol+ Parter + 1 Etaj + Mansardă / Nivel retras (S+P+1E+M/R);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **9,00 m**.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **14,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **14,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit

precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind obligatorie utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specific. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se vor păstra elementele constructive valoroase și, pe cât posibil, se vor repara și conserva la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele posibile sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

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

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

- În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
- Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
- La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 20% și va fi amenajat cu vegetație.
- Pe durata executării lucrărilor de construcție, se vor identifica, păstra și proteja arborii existenți care au o înălțime de peste 4,00 metri și un diametru al tulpinii mai mare de 15,0 cm. În situația tăierii unui arbore, operatorul urbanistic este obligat să planteze în compensare un număr de 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice.
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,50 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.

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

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, Articolul 34: Împrejurimi.*

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

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 1,5



CS-CP – Comerț și servicii din zona construită protejată

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona CS cuprinde funcțiuni de comerț și servicii din zona centrală a municipiului Beiuș.
- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică, în zone cu densitate mare a valorilor identificate ale patrimoniului construit, fiind suprapusă cu zonele de protecție aferente monumentelor istorice.
- Această subzonă este încadrată, conform analizei Zonelor Istorice de Referință în ZIR I.A. Nucleu Istoric (completat de ZIR I.B – Structura localității Beiuș în Secolul XVIII, respectiv ZIR I.E) și face parte din zona reglementată ca **zonă construită protejată (ZCP)**.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone IS cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

1.1. Condiționări specifice

- Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.
- Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată (zona centrală și zona de protecție a monumentului istoric) se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)", aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.
- Teritoriul de studiu al PUZCP este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice – ZCP – Zonă Construită Protejată.
- Zona Construită Protejată delimitată prin planșele de reglementări urbanistice aferente PUG, se poate modifica doar prin PUZCP elaborat conform legii.
- **Nu se permit derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.**
- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.
- Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilite sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.
- Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie preservată silueta centrului istoric. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității – perspectivele către biserici/clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.
- Se interzic operațiunile notariale de dezmembrare și comasare a parcelelor existente, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului, respectiv o obiectivului propus pentru clasare, parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic, volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la învelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).
- Se vor respecta prevederile *Articolului 13*, al prezentului regulament, punctele *B, E, F*.



- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Se admit următoarele funcțiuni, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în **suprafața maximă de 150,00 mp – suprafață construită la sol per clădire**:
 - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
 - Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
 - Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de depozitare, cu următoarele condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț sau servicii;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acestuia;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică, cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;



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

- Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia istorică specifică Zonei Construite Protejate și vor respecta caracteristicile morfologice locale identificate prin studiul istoric, inclusiv parcellarul tradițional, regimul de aliniere, ritmul fronturilor construite, scara volumetrică și relația cu spațiul public. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **800,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 800 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- **Parcelarul istoric se va conserva.** Se interzic operațiunile de modificare a parcellarului istoric, cu următoarele excepții:
 - În cazul în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban, pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
 - În cazul comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.

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

- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de **25,00 m** de la aliniament.

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

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

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



3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona și în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor în zona drumurilor publice se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol+ Parter + 1 Etaj + Mansardă / Nivel retras (S+P+1E+M/R);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **9,00 m**.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **14,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **14,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate – punctele B, E, F, G*.
- Intervențiile în zonele construite protejate vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală identificate asupra cărora au avut loc intervenții nefavorabile se va urmări readucerea lor la imaginea inițială în ceea ce privește volumetria construcției, panta acoperișului, forma gurilor, materialele utilizate și altele.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, a ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scârilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn sau metal pentru prinderi / legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei



intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.

- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului.
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.
 - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - În cazul amplasării construcției pe aliniament, acoperișul se va configura astfel încât streășina să fie spre stradă, paralelă cu aliniamentul.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâlfuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
 - Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean.
 - Streășina va avea o paze simplă sau decupată decorativ din lemn băituit.
 - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - **Ornamente pe fațadă:** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării / extinderii, aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranș, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

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

- **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam ogilindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

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



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

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 20% din suprafața totală a parcelei;
- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi la 1000,00 mp. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiuri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,50 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiuri, Articolul 34: Împrejmuiuri.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 1,5

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

I – ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

I – Industrie și depozitare

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1 Condiționări specifice

- Se vor respecta prevederile impuse prin prezentul Regulament la secțiunea 1.3., privind *"Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele de industrie și depozitare"*.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

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

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe de serviciu, cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale;
 - Să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice, cu condiția amplasării doar în spații special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile;

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

- Funcțiuni de tip autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică, cu următoarele condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise
- În cazul conversiei funcționale se va urmări reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**;
 - Adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - Parcela să aibă formă regulată.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 m**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

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

- Prin excepție, se admit retrageri laterale de 0,6 m spre parcelele construibile cu aceeași funcțiune, cu acordul proprietarului și avizul ISU.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m** față de limita de proprietate a zonelor de locuințe.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.
- Față de prescripțiile de mai sus, fac excepție, clădirile existente care parcurg lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de consolidare, de restaurare, de conservare sau reconstituire, cu condiția menținerii funcțiunii, volumetriei și amprente la sol existente. Se consideră construcții existente, construcțiile edificate în baza unei autorizații de construire sau înscrisă în CF la data aprobării PUG-ului.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - 1-2 Subsoli + Parter + 3 Etaje + Nivel retras ((1-2)S+P+3E+R);
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **20 m**.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **25 m**.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.



3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul:** Se încurajează realizarea de acoperișuri terasă înierbate. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip șarpantă în două ape, cu pante de 20-30 de grade. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi de factură modernă. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similitudinei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind obligatorie utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatră și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar vâruite în alb sau alte culori specifice zonei. **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.**
- **Tâmplăriile:** Feronerie va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,50 m. Materialele posibile sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

- **Apele pluviale:**

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

- **Instalații și echipamente:**

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

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 20% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiiri

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

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 60%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 3,0 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 15 mc/mp de teren).

A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE**A1 – Unități agricole****1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona cuprinde terenurile destinate activităților economice de tip agricol care nu produc discomfort sau riscuri asupra sănătății populației, al căror principal obiect de activitate este cultura plantelor, depozitele aferente activităților agricole, prestărilor de servicii complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării acestora.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor elabora studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate.
- Se vor respecta zonele de protecție impuse de Ordinul nr. 119/2014 pentru obiectivele localizate în municipiul Beiuș, precum și zonele de protecție impuse suplimentar prin PUG, marcate conform planșelor de reglementări urbanistice.
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

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

- Exploatații și unități agricole încadrate conform legii ca exploatații specializate:
 - Culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente);
- Funcțiuni agricole
 - Unități economice agricole.
 - Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, îngrășăminte minerale sau naturale, garaje pentru mașini agricole, utilaje, ateliere), centre de colectare și prelucrare și altele);
- Funcțiuni complementare activității agricole de bază (administrative (sedii administrative, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, comerciale (comerț en-gros sau cu amănuntul, alimentație publică), industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturare, centre de distribuție și altele), spații de agrement și altele);
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

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



2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit locuințe și funcțiuni de agrement, doar pentru angajații unităților agricole.
- Se admite depozitarea de deșeuri tehnologice doar în spații special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

2.3. Utilizări interzise

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
- Construcțiile cu funcțiuni industriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor pentru trafic greu.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingherit al mașinilor de intervenție. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

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

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.
- Se vor respecta normele de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului P118/1-2025 – *Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M).
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **11,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la **11,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului. Prin excepție, se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,00 m inclusiv. Pentru înălțimi mai mari, autorizarea este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și

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

debleurilor, rampelor și scărilor. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

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

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se va urmări echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:**
 - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente
 - În lipsa acestora, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului,
 - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor.
 - Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale.

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

- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterrane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- **Apel pluviale:**
 - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acestora la irigații.
- **Instalații și echipamente:**
 - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.
 - Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici

3.11. Împrejmuiuri

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

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 1,0 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 5.5 mc/mp de teren.



A2 – Unități zootehnice

5. CARACTERUL SUBZONEI

- Această subzonă este configurată pentru a susține activități de creștere a animalelor (bovine, porcine, păsări, ovine etc.) în regim semi-intensiv sau industrial. Accentul principal cade pe respectarea normelor sanitare-veterinare și a distanțelor de protecție față de zonele locuite.

1.1. Condiționări specifice

- Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism, aprobate conform legii.
- Se vor elabora studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate.
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.

6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

6.1. Utilizări admise

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



6.2. Utilizări admise cu condiționări

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

6.3. Utilizări interzise

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

7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

7.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
- Construcțiile cu funcțiuni industriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor pentru trafic greu.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingerit al mașinilor de intervenție. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

7.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**7.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

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

7.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.
- Se vor respecta normele de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

7.5. Condiții de acces și circulație

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

7.6. Staționarea autovehiculelor

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

7.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Demisol + Parter + Mansardă (**D+P+M**);
 - Subsol + Parter + Mansardă (**S+P+M**).
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **11,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la **11,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului. Prin excepție, se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,00 m inclusiv. Pentru înălțimi mai mari, autorizarea este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

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

7.8. Aspectul exterior al construcțiilor

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

7.9. Condiții de echipare edilitară

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

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



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

7.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici

7.11. Împrejuriri

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

8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI



8.1. Procentul de ocupare al terenului

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

8.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **1,0** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește **5.5 mc/mp** de teren.

M – ZONĂ MIXTĂ

M1 – Zonă mixtă - Locuințe și servicii

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona M1 cuprinde cu precădere locuințe individuale, funcțiuni complementare locuirii și servicii amplasate preponderent în proximitatea zonei centrale a municipiului Beiuș.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Se admit următoarele funcțiuni, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în **suprafață maximă de 200,00 mp – suprafață construită la sol per clădire**:
 - Locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament;
 - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
 - Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
 - Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
 - Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
 - Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
 - Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare: hotel, motel, pensiune turistică), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **200 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea), funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **200 mp (suprafață construită la sol)**;

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



- Să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.
- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **200 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Antene GSM, service auto/spalatorii auto;
- Depozitare/comerț en-gros ;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **350,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **12,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 350 mp și front la stradă mai mic de 12 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstrui pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - Pe aliniament** – În cazul în care țesutul existent este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streșina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m;
 - Retras de la aliniament** - În cazul în care țesutul existent este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul existent este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 35,00 m de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe de mici dimensiuni.

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.

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

- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un singur acces auto și un singur acces pietonal, acestea putând fi realizate și în varianta cuplată, în funcție de configurația parcelei și de frontul la stradă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane:
 - Subsol + Parter + Etaj + Mansardă / Nivel retras (**S+P+IE+M/R**);
- Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate*
- Intervențiile în țesutului tradițional rural se vor realiza cu respectarea Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediu rural, elaborat de Ordinul Arhitecților din România.
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.

- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, polycarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind obligatorie utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se vor păstra elementele constructive valoroase și, pe cât posibil, se vor repara și conserva la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele posibile sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

3.10. Spații verzi

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



pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren "în trepte", fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte aşezate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile gospodăriilor se vor realiza din materialele : piatra locală, lemnul, nuielele împletite, dulapii sau riglele din lemn, fierul forjat simplu, precum și gardurile vii formate din carpen, alun, salcie sau alți arbuști locali. Se admit combinații între soclu de piatră și gard de lemn sau metal forjat, conform tradiției constructive din zonă.
 - Nu se admit împrejmuiri din materiale plastice (PVC, polycarbonat, plexiglas), panouri prefabricate metalice, beton aparent sau alte materiale industriale străine de specificul local.
 - Înălțimea maximă la frontul stradal va fi de **2,20 m**, iar gardurile laterale și posterioare pot fi reduse, adaptate funcțiunii gospodăriei.
 - Se va păstra textura naturală și cromatică discretă a materialelor, fără vopsitorii lucioase sau culori saturate.
- Porțile de acces se vor realiza din lemn sau fier forjat simplu, cu două canaturi batante și stâlpi din lemn sau piatră, conform tipologiei locale. Deschiderea porților se va face spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi transparente în zona de intersecție cu domeniul public, pentru a asigura vizibilitatea și coerența fronturilor.
- Împrejmuirile spre spațiul public vor fi prevăzute cu nișe integrate pentru contoare, amplasate în interiorul limitei de proprietate, fără a ocupa domeniul public.
- Gardurile vii sunt permise și încurajate ca element de delimitare, pentru integrarea naturală a noilor construcții în peisajul rural.
- Împrejmuirile dintre proprietăți se vor realiza în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinilor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: **40%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **1.2**



M1-P – Zonă mixtă - Locuințe și servicii din zona construită protejată

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona M1-P cuprinde cu precădere locuințe individuale, funcțiuni complementare locuirii și servicii amplasate în **zona construită protejată a municipiului Beiuș**.
- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică, în zone cu densitate mare a valorilor identificate ale patrimoniului construit, fiind suprapusă cu zonele de protecție aferente monumentelor istorice.
- Această subzonă este încadrată, conform analizei Zonelor Istorice de Referință în ZIR I.A. Nucleu Istoric (completat de ZIR I.B – Structura localității Beiuș în Secolul XVIII, respectiv ZIR I.E) și face parte din zona reglementată ca **zonă construită protejată (ZCP)**.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

1.1. Condiționări specifice

- Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.
- Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată (zona centrală și zona de protecție a monumentului istoric) se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)", aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.
- Teritoriul de studiu al PUZCP este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice – ZCP – Zonă Construită Protejată.
- Zona Construită Protejată delimitată prin planșele de reglementări urbanistice aferente PUG, se poate modifica doar prin PUZCP elaborat conform legii.
- Nu se permit derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.
- În interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și/sau Ministerul Culturii.
- Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.
- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.
- Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.

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

- Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie preservată silueta centrului istoric. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici/clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.
- Pe parcela monumentului istoric se interzic parcelări, dezmembrări și construcții noi, cu excepția lucrărilor de restaurare, amenajare și punere în valoare a monumentului.
- Se interzic operațiunile notariale de dezmembrare și comasare a parcelelor existente, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului, respectiv o obiectivului propus pentru clasare, parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic, volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la învelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).
- Se vor respecta prevederile Articolului 13, al prezentului regulament, punctele B, E, F.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori.

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

- Se admit următoarele funcțiuni, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în **suprafața maximă de 150,00 mp – suprafață construită la sol per clădire**:
 - Locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament;
 - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
 - Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
 - Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare: hotel, motel, pensiune turistică), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea), funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.. În cazul mansardărilor, suprafața

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

nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).

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

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Antene GSM, service auto/spalatorii auto;
- Depozitare/comerț en-gros ;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia istorică specifică Zonei Construite Protejate și vor respecta caracteristicile morfologice locale identificate prin studiul istoric, inclusiv parcelarul tradițional, regimul de aliniere, ritmul fronturilor construite, scara volumetrică și relația cu spațiul public. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1. Caracteristici ale parcelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **350,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **10,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 350 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Parcelarul istoric se va conserva. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, cu următoarele excepții:
 - În cazul în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban, pe

baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

- În cazul comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - **Pe aliniament** – În cazul în care țesutul existent este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m;
 - **Retras de la aliniament** - În cazul în care țesutul existent este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul existent este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **25,00 m** de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe de mici dimensiuni.

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri

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

în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor P118/1-2025 – *Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

**3.5. Condiții de acces și circulație**

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane:
 - Subsol + Parter + Etaj + Mansardă / Nivel retras (**S+P+1E+M/R**);
- Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.



- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate – punctele B, E, F.*
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind obligatorie utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se vor păstra elementele constructive valoroase și, pe cât posibil, se vor repara și conserva la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele posibile sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

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

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

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

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren "în trepte", fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așezate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile gospodăriilor se vor realiza din materialele : piatra locală, lemnul, nuielele împletite, dulapii sau riglele din lemn, fierul forjat simplu, precum și gardurile vii formate din carpen, alun, salcie sau alți arbuști locali. Se admit combinații între soclu de piatră și gard de lemn sau metal forjat, conform tradiției constructive din zonă.
 - Nu se admit împrejmuiri din materiale plastice (PVC, polycarbonat, plexiglas), panouri prefabricate metalice, beton aparent sau alte materiale industriale străine de specificul local.
 - Înălțimea maximă la frontul stradal va fi de **2,20 m**, iar gardurile laterale și posterioare pot fi reduse, adaptate funcțiunii gospodăriei.
 - Se va păstra textura naturală și cromatică discretă a materialelor, fără vopsitorii lucioase sau culori saturate.
- Porțile de acces se vor realiza din lemn sau fier forjat simplu, cu două canaturi batante și stâlpi din lemn sau piatră, conform tipologiei locale. Deschiderea porților se va face spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi transparente în zona de intersecție cu domeniul public, pentru a asigura vizibilitatea și coerența fronturilor.
- Împrejmuirile spre spațiul public vor fi prevăzute cu nișe integrate pentru contoare, amplasate în interiorul limitei de proprietate, fără a ocupa domeniul public.
- Gardurile vii sunt permise și încurajate ca element de delimitare, pentru integrarea naturală a noilor construcții în peisajul rural.
- Împrejmuirile dintre proprietăți se vor realiza în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinilor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: **40%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **1,2**

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

M2 – Zonă mixtă – Case de vacanță, pensiuni

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona M2 cuprinde locuințe/locuințe de vacanță, funcțiuni cu destinația de primire turistică și terenuri libere destinate dezvoltării acestor tipuri de funcțiuni din intravilanul municipiului Beiuș.
- Pentru zonele neconstituite urbanistic se va elabora PUZ pentru o zonă relevantă stabilită de către comisia de urbanism și amenajarea teritoriului de la nivelul municipiului Beiuș.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta prevederile impuse prin prezentul Regulament la secțiunea 1.2., privind *"Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite"*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Se admit următoarele funcțiuni, cu încadrarea în maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire
 - Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);
 - Funcțiuni de turism (structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare): hotel; hotel-apartament; motel; hostel; vilă turistică; bungalow; cabană turistică; sat de vacanță; camping, popas turistic, căsuțe tip camping; pensiune turistică, pensiune agroturistică, camere de închiriat/apartamente de închiriat și case de vacanță);
 - Funcțiuni de agrement (amenajări pentru activități în aer liber (terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, spectacole, picnic, grătare și altele), edicule ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber, agrement privat (grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură) și altele);
 - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică, servicii, ateliere de întreținere, reparații, birouri pentru servicii profesionale, oficii poștale și altele);
 - Funcțiuni de cultură (săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, farmacii) cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele), cu următoarele condiții:
- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10m de ferestrele locuințelor învecinate și la minim 25m de clădirile din zona IS; Vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz.
- Funcțiunile comerciale, de servicii și de turism vor respecta următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;





- Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe;
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

- Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 500 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de **50,00 m** de la aliniament.

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri



în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor P118/1-2025 – *Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane:
 - Subsol+ Parter + Etaj + Mansardă / Nivel retras (**S+P+1E+M/R**);
- Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu **1,80 m** față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la **1,00 m** inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la **2,00 m** inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.8. Aspectul exterior al construcțiilor**

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, polycarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind obligatorie utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, neștrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se vor păstra elementele constructive valoroase și, pe cât posibil, se vor repara și conserva la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele posibile sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

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

3.9. Condiții de echipare edilitară

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

3.10. Spații verzi

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

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

- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren "în trepte", fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte aşezate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile gospodăriilor se vor realiza din materialele : piatra locală, lemnul, nuiielele împletite, dulapii sau riglele din lemn, fierul forjat simplu, precum și gardurile vii formate din carpen, alun, salcie sau alți arbuști locali. Se admit combinații între soclu de piatră și gard de lemn sau metal forjat, conform tradiției constructive din zonă.
 - Nu se admit împrejmuiri din materiale plastice (PVC, polycarbonat, plexiglas), panouri prefabricate metalice, beton aparent sau alte materiale industriale străine de specificul local.
 - Înălțimea maximă la frontul stradal va fi de **2,20 m**, iar gardurile laterale și posterioare pot fi reduse, adaptate funcțiunii gospodăriei.
 - Se va păstra textura naturală și cromatică discretă a materialelor, fără vopsitorii lucioase sau culori saturate.
- Porțile de acces se vor realiza din lemn sau fier forjat simplu, cu două canaturi batante și stâlpi din lemn sau piatră, conform tipologiei locale. Deschiderea porților se va face spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi transparente în zona de intersecție cu domeniul public, pentru a asigura vizibilitatea și coerența fronturilor.
- Împrejmuirile spre spațiul public vor fi prevăzute cu nișe integrate pentru contoare, amplasate în interiorul limitei de proprietate, fără a ocupa domeniul public.
- Gardurile vii sunt permise și încurajate ca element de delimitare, pentru integrarea naturală a noilor construcții în peisajul rural.
- Împrejmuirile dintre proprietăți se vor realiza în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinilor.

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

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,9**

M3 – Zonă mixtă – Industrie mică și servicii

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona M3 cuprinde funcțiuni de mică industrie și servicii sau terenuri destinate dezvoltării acestor funcțiuni din intravilanul municipiului Beiuș, amplasate preponderent în zone periferice și neconstituite urbanistic.

1.1. CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr. 1 – Paletar de culori.
- Pentru suprafețele din cadrul prezentei subzone funcționale marcate în planșele de reglementări urbanistice ca „*zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.*”, autorizarea construcțiilor este permisă numai după elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. aferente, în condițiile legii. În acest caz:
 - documentația P.U.Z. se va elabora la nivelul zonei de dezvoltare delimitate prin planșele de reglementări urbanistice, cu respectarea suprafeței minime prevăzute la Secțiunea 1.4. „Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului” din prezentul Regulament Local de Urbanism.
 - Nu sunt admise documentații de tip „P.U.Z. de parcelă”.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri și altele);
- Funcțiuni complementare activității industriale de bază (administrative, de cercetare, sociale și altele);
- Incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale și altele;
- Centre de cercetare și centre de formare profesională;
- Poli tehnologici;
- Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri și altele);
- Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri și altele);
- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, en-gros, piețe, alimentație publică, servicii, autoservice-uri, servicii pentru autovehicule, logistică, reprezentanțe, ateliere de întreținere, reparații, stații de carburanți, birouri pentru servicii profesionale, oficii poștale și altele);
- Funcțiuni de agrement;
- Funcțiuni de turism (structuri de primire turistică);
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Garaje publice sau private supraterrane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:

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



- Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
- Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonică, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și acrisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
- Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Construcții și panouri publicitare.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Antene GSM, service auto/spalatorii auto;
- Depozitare/comerț en-gros ;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 20 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruirii pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Repararea terenurilor se va realiza printr-o documentație de urbanism PUZ astfel încât să se preteze noi funcțiuni. Se vor prevedea spații verzi publice și spații necesare infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- În zonele nou constituite (neconstituite), construcțiile se vor amplasa obligatoriu la o retragere minimă de **8,00 m** față de aliniament, asigurându-se caracterul aerisit al frontului stradal și posibilitatea amenajării trotuarelor, pistelor de biciclete și a spațiilor verzi de aliniament.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele învecinate pe același front), construcțiile noi se vor alinia la aceeași retragere față de aliniament, dacă această soluție contribuie la păstrarea caracterului unitar al străzii.
- În cazul parcelelor de colț, alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public, iar retragerile se vor stabili astfel încât să asigure vizibilitatea în intersecții și caracterul coerent al frontului stradal.
- În zonele nou constituite, se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 6,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m** față de limita de proprietate a zonelor de locuințe.

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

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa după cum urmează:
 - a) *În regim izolat:*
 - se permite amplasarea la minimum **0,60 m** față de una dintre limitele laterale ale proprietății, atunci când pe fațada respectivă **nu există ferestre;**
 - se va asigura o retragere de **minimum 3,00 m** față de cealaltă limită laterală, pentru iluminarea și ventilarea naturală a încăperilor;
 - atunci când dimensiunea parcelei depășește **2000 mp** și există două sau mai multe construcții alăturate amplasate pe aceeași parcelă, se permite amplasarea la **0,60 m** față de limitele laterale cu condiția respectării distanței impuse prin prezentul regulament privind amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă.
 - ferestrele pentru vedere, balcoanele sau alte asemenea elemente neparalele cu linia de hotar sunt interzise la o distanță mai mică de 1,00 m față de limita proprietății.
 - b) *În regim cuplat:*
 - construcțiile se vor alipi pe una dintre limitele laterale ale parcelei, conform prevederilor Codului Civil și cu acordul proprietarului vecin, după caz;
 - față de latura opusă calcanului, se va asigura o retragere minimă de **3,00 m**, pentru respectarea condițiilor de lumină, ventilare și acces pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
 - noul calcan nu va depăși lungimea celui existent, iar alipirea se admite numai în scopul acoperirii unui calcan existent.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin 5,00 metri;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m** față de limita de proprietate a zonelor de locuințe.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

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

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

- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - 1-2 Subsol+ Parter + 2 Etaje + Nivel retras ((1-2)S+P+2E+R);
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **16 m**.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **22 m**.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul:** Se încurajează realizarea de acoperișuri terasă înierbate. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip șarpantă în două ape, cu pante de 20-30 de grade. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi de factură modernă. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind obligatorie utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei. **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.**
- **Tâmplăriile:** Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).



- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,50 m. Materialele posibile sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se va urmări echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:**
 - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente
 - În lipsa acestora, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului,
 - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor.
 - Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de bransament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Bransamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- **Apele pluviale:**
 - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- **Instalații și echipamente:**
 - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.
 - Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

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

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren "în trepte", fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așezate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bățătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile gospodăriilor se vor realiza din materialele : piatră locală, lemnul, nuiielele împletite, dulapii sau riglele din lemn, fierul forjat simplu, precum și gardurile vii formate din carpen, alun, salcie sau alți arbuști locali. Se admit combinații între soclu de piatră și gard de lemn sau metal forjat, conform tradiției constructive din zonă.
 - Nu se admit împrejmuiri din materiale plastice (PVC, polycarbonat, plexiglas), panouri prefabricate metalice, beton aparent sau alte materiale industriale străine de specificul local.
 - Înălțimea maximă la frontul stradal va fi de **2,20 m**, iar gardurile laterale și posterioare pot fi reduse, adaptate funcțiunii gospodăriei.
 - Se va păstra textura naturală și cromatică discretă a materialelor, fără vopsitorii lucioase sau culori saturate.
- Porțile de acces se vor realiza din lemn sau fier forjat simplu, cu două canaturi batante și stâlpi din lemn sau piatră, conform tipologiei locale. Deschiderea porților se va face spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Împrejmuirile parcelor de colț vor fi transparente în zona de intersecție cu domeniul public, pentru a asigura vizibilitatea și coerența fronturilor.
- Împrejmuirile spre spațiul public vor fi prevăzute cu nișe integrate pentru contoare, amplasate în interiorul limitei de proprietate, fără a ocupa domeniul public.
- Gardurile vii sunt permise și încurajate ca element de delimitare, pentru integrarea naturală a noilor construcții în peisajul rural.
- Împrejmuirile dintre proprietăți se vor realiza în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinilor.

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

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

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**4.2. Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. maxim admis: 2,0 (Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 11 mc/mp de teren).

M4 – Zonă mixtă – Activități comerciale, agrement, turism**1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona M4 cuprinde terenuri din intravilanul municipiului dezvoltate în urma Planului Urbanistic Zonal "DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII DE TURISM ÎN MUNICIPIUL BEIUȘ, PRIN DEZVOLTAREA UNUI COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK" destinate dezvoltării de activități mixte de tip comercial, agrement și turism.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

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

- Clădiri pentru spații comerciale, alimentație publică, activități de cult, activități culturale, recreative, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- Servicii turistice și unități de cazare;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban
- Amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber, componente ale amenajării peisagere
- Spații anexe pentru întreținere sau echipare tehnico-edilitară
- Zone verzi, rețele utilități

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Instalații exterioare de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc.
- Cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinătăților.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natura care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Se vor respecta prevederile Planului Urbanistic Zonal "DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII DE TURISM ÎN MUNICIPIUL BEIUȘ, PRIN DEZVOLTAREA UNUI COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK"
- Construcții administrative
 - Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor
- Construcții comerciale
 - Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- Construcții de sănătate, adiacente clădirilor principale.
 - Laboratoarele și serviciile tehnice orientate spre nord
 - Cabinetele vor fi orientate sud, sud-est
- Construcții de turism

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

- Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a Anexelor



3.2. Caracteristici ale parcelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **10000,00 mp**;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
 - Orice dezmembrări ale loturilor propuse prin prezenta documentație de urbanism, în mai mult de 3 parcele, se va face în baza de Plan Urbanistic Zonal, cu respectarea prevederilor PUG Municipiul Beiuș și ale reglementărilor tehnice și urbanistice naționale, în vigoare.
 - Orice comasări ale loturilor propuse prin prezenta documentație de urbanism, se vor face fără elaborarea unei noi documentații de urbanism. Pentru dezvoltarea de investiții pe loturi comasate, se vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism ;

3.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor publice trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației; Terenurile reglementate din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentație, vor avea acces direct din DN76 / E79 în această etapă studiată și toate clădirile vor fi amplasate în afara zonei de protecție a DN76/E79 - în conformitate cu prevederile OG 43 / 1997 privind regimul drumurilor -Anexa I;

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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile în care distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei respecta prevederile Codului Civil;
- Amplasarea clădirilor unele față de altele, în interiorul parcelei, va respecta prevederile RGU, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte rabatată pe teren, măsurată la cornișă.
- Retrageri aliniament (vest): Minim 50 m, conform limitei de protecție DN76, dar nu mai puțin de 1/2 din H. maximă clădire propusă, rabatată pe teren
- Retrageri laterale Nord: Corpuri principale și spații anexe: minim 17,5 m dar nu mai puțin de 1/2 din H.max clădire rabatată pe teren, cu respectare Cod Civil și OMS 119/2014 cu modificări. (se va respecta zona verde de protecție în lățime minimă de 15 m, reglementată cu interdicție de construire pentru orice tipuri de clădiri) Retrageri posterioare Est : Corpuri principale : min. 15.00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din H.max clădire rabatată pe teren , cu respectare Cod Civil și OMS 119/2014 cu modificări în 2018
- Retrageri laterale Sud: Corpuri principale: min. 4.00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din H.max clădire rabatată pe teren, cu respectare Cod Civil și OMS 119/2014 cu modificări în 2018
- Retrageri spații anexe, cu S.C.max.100 mp: Conf. Cod Civil. - amplasarea anexelor gospodărești / tehnice, în regim de înălțime parter, cu H max.la coama = 7 m, va respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, prevăzute de Codul Civil, dar fără afectarea zonelor verzi de protecție propuse;
- Distanțe minime între clădirile izolate propuse în incinta studiată: Minim 1/2 din H.max al clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m; Pentru fațadele cu ferestre ale spațiilor de cazare și ale spațiilor administrative și de sănătate (încăperi de birouri/ cabinete medicale, etc.), se va asigura o însoțire minimă de 1/2 ore la solstiul de iarnă a acestor spații;
- În zona rigolelor de colectare ape: min.4.0 m față de rigolele de colectare ape

3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.6. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea

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

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

- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un singur acces auto și un singur acces pietonal, acestea putând fi realizate și în varianta cuplată, în funcție de configurația parcelei și de frontul la stradă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.7. Staționarea autovehiculelor

- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona și în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.

3.8. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - 1-2 Subsol + Parter + 6 Etaje + Mansardă/Nivel retras ((1-2)S+P+6E+M/R).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **35 m**.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **40 m**.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.9. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funtunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)

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

- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, polycarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind obligatorie utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se vor păstra elementele constructive valoroase și, pe cât posibil, se vor repara și conserva la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele posibile sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.10. Condiții de echipare edilitară

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



- Se va urmări echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, coliciene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de bransament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Bransamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.11. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 40% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenti tari și nespecfici.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin

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

fragmentarea clădirii și adaptarea la teren "în trepte", fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte aşexate eficient pe teren;

- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.

3.12. Împrejmuiri

- Împrejmuirile gospodăriilor se vor realiza din materialele : piatra locală, lemnul, nuielele împletite, dulapii sau riglele din lemn, fierul forjat simplu, precum și gardurile vii formate din carpen, alun, salcie sau alți arbuști locali. Se admit combinații între soclu de piatră și gard de lemn sau metal forjat, conform tradiției constructive din zonă.
 - Nu se admit împrejmuiri din materiale plastice (PVC, polycarbonat, plexiglas), panouri prefabricate metalice, beton aparent sau alte materiale industriale străine de specificul local.
 - Înălțimea maximă la frontul stradal va fi de **2,20 m**, iar gardurile laterale și posterioare pot fi reduse, adaptate funcțiunii gospodăriei.
 - Se va păstra textura naturală și cromatică discretă a materialelor, fără vopsitorii lucioase sau culori saturate.
- Porțile de acces se vor realiza din lemn sau fier forjat simplu, cu două canaturi batante și stâlpi din lemn sau piatră, conform tipologiei locale. Deschiderea porților se va face spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Împrejmuirile parcelor de colț vor fi transparente în zona de intersecție cu domeniul public, pentru a asigura vizibilitatea și coerența fronturilor.
- Împrejmuirile spre spațiul public vor fi prevăzute cu nișe integrate pentru contoare, amplasate în interiorul limitei de proprietate, fără a ocupa domeniul public.
- Gardurile vii sunt permise și încurajate ca element de delimitare, pentru integrarea naturală a noilor construcții în peisajul rural.
- Împrejmuirile dintre proprietari se vor realiza în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinilor.

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

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **2,0**

V – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT**Vp – Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic****1. CARACTERUL SUBZONEI**

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

1.1. Condiționări specifice

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

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

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

2.2. Utilizări admise cu condiționări

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

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

de apă, construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor, cu avizul administratorului cursului de apă.

2.3. Utilizări interzise

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

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

- Nu este cazul.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor este interzisă. Prin excepție, staționarea autovehiculelor este permisă doar pe perioada realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Se admite realizarea unor locuri de parcare pentru biciclete amplasate în vecintatea zonelor de odihnă sau a spațiilor de joacă.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală), acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservască zona, situat la maxim 300,00 m, în exteriorul zonei.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

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

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării amenajărilor / echipamentelor / instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea plăcilor din dale de ciment sau a aleilor turnate, cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic, mai ales în sezoanele călduroase. Se va evita orice compus ce conține ciment de Portland și asfalt sau rășini sintetice. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.
- Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

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

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din vegetație (gard viu).
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.

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

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, Articolul 36: Împrejurimi.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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

Va – Parcuri cu acces public nelimitat

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1. Condiționări specifice

- Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș. Utilizarea „Parcuri cu acces public nelimitat” este definitivă și nu poate fi modificată.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

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

2.2. Utilizări admise cu condiționări

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

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei;
- Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; Tăierea arborilor maturi fără autorizația autorităților locale abilitate;

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

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

3.1. Caracteristici ale parcelor

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

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 m.
- În zona drumurilor se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii.

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter (P).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,00 m.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

- Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.

3.9. Condiții de echipare edilitară

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

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 70% din suprafața totală a parcelei.
- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

3.11. Împrejmuiuri

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

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

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, Articolul 36: Împrejurimi.*

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

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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

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

Vs – Zonă verde sport, agrement

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1. Condiționări specifice

- Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș. Utilizarea „Zonă verde sport, agrement” este definitivă și nu poate fi modificată.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

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

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi / zonelor de agrement cu condiția ca suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească **250,00 mp**.
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.
- În zona perimetrelor de protecție a apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;

- Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;

2.3. Utilizări interzise

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Nu se impune o suprafață minimă a parcelelor. Se conservă parcelarul existent.
- Parcela minimă amenajată ca zonă verde va avea o suprafață de cel puțin 1000,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 m.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 m.
- În zona drumurilor se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului.

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



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

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii.

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

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

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se interzice folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.

3.9. Condiții de echipare edilitară

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

Salubritate: Va fi prevăzut un spațiu, preferabil subteran, destinat colectării deșeurilor menajere. Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 60% din suprafața totală a parcelei.
- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră, etc.). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).

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



- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 2,00 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiel, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în Capitolul III.5. *Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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

GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE**GC – Gospodărie comunală****1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona este destinată cimitirelor și dotărilor complementare aferente (capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor).

1.1. Condiționări specifice

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

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

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

2.2. Utilizări admise cu condiționări

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

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

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



3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelor

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente.
- Pentru fiecare loc de veci se vor asigura între **7,50 și 10,00 mp.**
- Pentru funcțiunile de capelă și spații administrative, suprafața minimă a parcelei este de **500,00 mp.**

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim **6,00 metri** față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim **3,00 metri** față de aliniament ; Cimitirul va fi împrejmuit cu gard, dublat de o perdea de arbori spre aliniament.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **5,00 m** față de aliniament.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,50 m**, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

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

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

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

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se interzice folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza orașului.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelilor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- Salubritate:** Cimitirul va fi prevăzut cu un spațiu interior parcelei, cu acces public, destinat colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației și mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă

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

3.10. Spații verzi

- Pentru plantarea cimitirelor se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Perimetral, zona de 3,00 m față de împrejurire se consideră zonă verde care nu poate fi utilizată pentru înhumări.
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale, naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim **2,00 m**.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.), va respecta tipologia locală specifică și va fi dublată de plantații. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: 15% - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,15 - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.

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

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

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

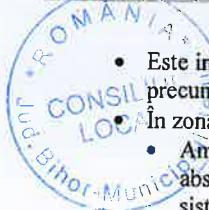
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare (incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații și altele);
- Stații de epurare a apelor uzate sau a apelor uzate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

2.2. Utilizări admise cu condiționări

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

2.3. Utilizări interzise

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

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

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

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

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservască zona, situat la maxim 300,00 m.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m.

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

- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile supraterane este:
 - Parter (P);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,00 m. Fac excepție instalațiile a căror înălțime va fi determinată de cerințele tehnice specifice.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct. Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

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

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament / racordare. Materialele care înconjoară capul căminului de bransament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capului va fi închisă (negru, metal). Bransamentul / racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de bransament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a bransamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- **Energie electrică:** Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice

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

standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică.

Realizarea rețelilor edilitare: Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

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

3.11. Împrejmuiuri

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

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI****4.1. Procentul de ocupare al terenului**

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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



CF – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ**CF – Căi ferate și terenuri aferente****1. CARACTERUL SUBZONEI**

- Subzona cuprinde zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranță circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

1.1. Condiționări specifice

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism, aprobată conform legii. Aceasta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară a obiectivului conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de 20,00 m măsurată din axul căii ferate.
- C.N.C.F. „CFR” S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Astfel, construcțiile terților se vor amplasa la distanțe mai mari de 20,00 m, măsurate de o parte și de alta a axului căii ferate. În cazul în care, zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie C.N.C.F. „CFR” S.A. și Ministerul Transporturilor pot iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100,00 m, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcțiile terților se vor amplasa în această zonă, numai cu acordul și în condițiile impuse de C.N.C.F. „CFR” S.A. și de Ministerul Transporturilor, conform actelor normative în vigoare.
- Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații, se impune ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor, să solicite asistența tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă, beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/sau lucrări la aceste cabluri. Vizibilitatea nu va fi afectată.
- Având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă față de linia ferată, se recomandă ca în sectoarele în care această zonă este sub 20,00 m, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

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

- Dezvoltarea, modernizarea ori reabilitarea elementelor infrastructurii feroviare. Infrastructura feroviară cuprinde:
 - Linii de cale ferată și terasamente, în special rambleuri, debleuri, drenuri și rigole, șanțuri de scurgere, apeducte, ziduri de sprijin, plantații pentru protecția taluzurilor și a căii ferate, peroane pentru călători și rampe pentru mărfuri, inclusiv cele din gări pentru călători și din terminale de marfă, acostamente și drumuri de acces, ziduri de împrejmuire, garduri vii, parapete, benzi de protecție împotriva incendiilor, puncte de încrucișare, ecrane de protecție împotriva zăpezii, etc.;
 - Construcții, poduri, apeducte și alte pasaje superioare, tuneluri, excavații acoperite și alte pasaje inferioare, pereți de susținere și structuri de protecție împotriva avalanșelor, a căderilor de pietre, etc.;
 - Trecuri la nivel, inclusiv instalații destinate asigurării siguranței traficului rutier;

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

- Suprastructură, în special șine, șine cu șanț și contrașine, traverse și longrine, materiale mici de asamblare pentru linie, balast, inclusiv pietriș și nisip, macazuri, puncte de încrucișare, dispozitive de încălzire a macazurilor, plăci turnate și transbordoare, mai puțin cele rezervate exclusiv pentru locomotive;
- Căi de acces pentru călători și mărfuri, inclusiv acces pe șosea și acces pentru pietoni care vin și pleacă pe jos;
- Instalații de siguranță, de semnalizare și de telecomunicații din liniile curente, din stații și din triaje, inclusiv instalații de producere, transformare și distribuție a curentului electric pentru semnalizare și telecomunicații, clădiri afectate pentru aceste instalații sau dispozitive, frâne de cale;
- Instalații de iluminat pentru trafic și siguranța acestuia;
- Instalații de transformare și transport ale energiei electrice pentru tracțiunea trenurilor, substații, cabluri de alimentare dintre substații și fire de contact, linii de contact cu suspensie catenară și suporturi;
- Clădiri utilizate de departamentul pentru infrastructură, inclusiv cele utilizate de o parte din instalațiile pentru colectarea taxelor pentru transport;
- Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale sunt admise:
 - Clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente (clădiri administrative, logistice, servicii, alimentație publică și altele), celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: mobilier urban, spații de odihnă, spații verzi, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Elemente ale infrastructurii publice (pasaje inferioare, superioare, la nivel pentru traversarea denivelată a liniilor de cale ferată de către drumuri, supratraversarea sau subtraversarea liniilor de cale ferată de către rețelele de telecomunicații, energie electrică, canale libere, conducte sub presiune, care afectează liniile și instalațiile) cu condiția obținerii avizului conform al Ministerului Transporturilor.

2.3. Utilizări interzise

- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinzând fâșiile de teren, în limita de 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației;
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinzând terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maxim 100,00 m de la axul căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia se interzice:
 - Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
 - Depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar;
- În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR****3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Nu este cazul.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

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

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de asigurare al accesului, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Accesul în zonele destinate publicului va fi amenajat astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități. Zonele destinate accesului publicului vor fi conectate la trasee și stații necesare pentru transportul intermodal.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub/supraterane dedicate în zonele adiacente stațiilor principale.
- Zona stațiilor va fi prevăzută obligatoriu cu un spațiu acoperit pentru biciclete. Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate, dar nu va fi mai mică de 15 locuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va stabili regimul de înălțime, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Stilul arhitectural va fi de factură modernă. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / bransării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru

apometru vor fi pozate la limita de propritate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

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

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

3.10. Spații verzi

- Autorizarea lucrărilor va cuprinde un plan de amenajare a zonei de siguranță. Acesta va conține un studiu dendrologic și un studiu de reamănare a acestui spațiu.

3.11. Împrejmuiiri

- Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice.
- În zona trecerilor la nivel cu calea ferată împrejmuirile vor fi transparente și nu vor obtura vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.
- Înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,20 m, cu excepția situațiilor în care din considerente de protecție fonică se impun înălțimi mai mari. În zona trecerilor la nivel cu calea ferată înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,20 m, iar acestea nu vor obtura vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii sau de vegetație înaltă sau medie, cu excepția zonelor de trecere la nivel cu calea ferată unde împrejmuirile nu vor obtura vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.



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

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativele în vigoare.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativele în vigoare.

DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

1. CARACTERUL ZONEI

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

2. PREVEDERI

- 2.1. Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27.06.1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP / MCIN / MAI / SRI / STS / MAPN / MJ / SIE / SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.*
- 2.2. În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995,* administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
 - Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
- 2.3. Prin excepție de la alineatul 2.2., obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
 - Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, reconfigurări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, etc.);
 - Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
 - Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- 2.4. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.
- 2.5. Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.
- 2.6. MAPN are în administrare pe teritoriul administrativ al municipiului Beiuș, imobilele nr. 953 Beiuș – cazarmă (înscris în C.F. nr. 106809 și 105433) și 2511 Beiuș - Cămin militar de garnizoană (înscris în C.F. nr. 104383)

ANEXA NR. 1

LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PALETAR DE CULORI



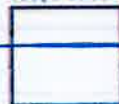
Culori de bază/fond

NCS/S 0500-N



NCS/S3500-N

NCS/S 0500-N



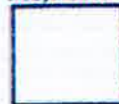
NCS/S2020-080Y

NCS/S 0500-N



NCS/S2005-B

NCS/S 0500-N



NCS/S3010-Y20R

NCS/S 0500-N



NCS/S2005-070Y

NCS/S 0500-N



NCS/S3020-R90B



Finanțat de
Uniunea Europeană
NextGenerationEU



Planul Național
de Redresare și Reziliență

NCS/S 0500-N



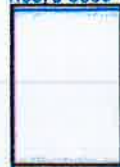
NCS/S3080-R80B

NCS/S 0500-N



NCS/S1000-N

NCS/S 0500-N



NCS/S3020-G80Y

NCS/S 0500-N



NCS/S1505-Y20R

NCS/S 0500-N



NCS/S2002-Y50R

NCS/S 0500-N



NCS/S3010-Y30R

NCS/S 0500-N



NCS/S1015-Y30R

NCS/S 0500-N



NCS/S0520-Y



Finanțat de
Uniunea Europeană
NextGenerationEU



Planul Național
de Redresare și Reziliență



Culori accent

NCS/S 0500-N



NCS/S4030-B100

NCS/S 0500-N



NCS/S1020-B100

NCS/S 0500-N



NCS/S5040-B10Y

NCS/S 0500-N



NCS/S5040-B10Y

NCS/S 0500-N



NCS/S2040-Y50R

NCS/S1060-Y

NCS/S 0500-N



NCS/S1050-Y30R

NCS/S 0500-N



NCS/S6030-B90Y

NCS/S 0500-N



NCS/S7010-Y50R

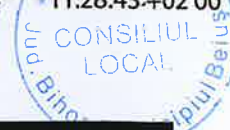
NCS/S 0500-N



NCS/S6005-Y20R

PNRR. Finanțat de Uniunea Europeană – Următoarea Generație UE

<https://mfe.gov.ro/pnrr/>, <https://www.facebook.com/PNRROficial/>



ANEXA NR. 2

LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

REGLEMENTĂRI PRIVIND INTERVENȚIILE PE DOMENIUL PUBLIC, PUBLICITATEA STRADALĂ ȘI AMENAJAREA SPAȚIULUI PUBLIC

1. Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public

- Intervențiile asupra domeniului public (drumuri publice, străzi, trotuare, piețe, scuaruri, spații verzi, parcuri publice, zone pietonale și alte spații publice) se vor realiza pe baza unei abordări integrate, cu scopul asigurării funcționalității, siguranței circulației, accesibilității și calității spațiului public.
- Proiectele de intervenție asupra spațiilor publice vor avea în vedere tratarea integrală a acestora, inclusiv relația cu fronturile construite adiacente, accesele, împrejurimile, vegetația și echipamentele tehnico-edilitare, astfel încât soluțiile propuse să fie coerente la nivelul întregului tronson sau al întregului spațiu public analizat.
- Amenajarea, reabilitarea sau modernizarea spațiilor publice se va realiza exclusiv pe baza unor proiecte de specialitate care vor trata spațiul public în mod unitar și coerent, având în vedere ansamblul relațiilor funcționale, de circulație, peisajere și de imagine, și nu prin intervenții punctuale sau fragmentare.
- Amenajarea spațiilor publice destinate circulației va urmări cu prioritate asigurarea condițiilor de deplasare pietonală în siguranță, precum și a deplasărilor alternative, cu calmarea traficului auto și adaptarea profilurilor stradale la scara și caracterul localității.
- La nivelul UAT Beiuș se va urmări realizarea unei imagini unitare a spațiului public, prin utilizarea coerentă a acelorași tipuri de mobilier urban, corpuri de iluminat, materiale de finisaj și elemente de semnalistică, adaptate caracterului urban și specificului zonei etnografice Crișana.
- Mobilierul urban amplasat pe domeniul public va face parte din seturi unitare, selectate pe baza unor detalii-tip, astfel încât să se asigure coerența de limbaj, material și culoare la nivelul localității.
- Iluminatul public va fi realizat pe baza unor tipuri unitare de stâlpi și corpuri de iluminat, diferențiate doar în funcție de categoria spațiului public, cu respectarea scării urbane și a rolului funcțional și de siguranță al iluminatului.
- Echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare amplasate pe domeniul public vor fi integrate discret în amenajare, prin amplasare atentă, mascarea vizuală sau utilizarea unor finisaje și culori adecvate contextului local, astfel încât să nu afecteze circulația, perspectivele sau imaginea spațiului public.
- Stâlpii de iluminat și cei aferenți semnalizării rutiere vor fi utilizați exclusiv pentru funcțiunea proprie, fiind interzisă utilizarea acestora pentru suspendarea de cabluri, amplasarea de elemente publicitare sau alte utilizări impropii.
- Amenajările temporare realizate cu ocazia unor evenimente publice vor fi concepute astfel încât să nu afecteze sau să deterioreze amenajările permanente ale spațiului public și să permită revenirea la starea inițială după încheierea evenimentului.
- Documentațiile tehnice aferente intervențiilor asupra spațiului public vor include planuri de situație, profile și detalii de amenajare, care să demonstreze coerența soluției propuse și integrarea acesteia în cadrul existent.



1.2. Dispoziții Generale

- Intervențiile asupra domeniului public al municipiului Beiuș – incluzând drumuri publice, străzi, trotuare, piețe, scuaruri, spații verzi, parcuri publice, zone pietonale și alte spații publice – se vor realiza pe baza unei abordări integrate, unitare și coerente, având ca obiectiv principal asigurarea funcționalității, siguranței circulației, accesibilității pentru toate categoriile de utilizatori și creșterea calității spațiului public.
- Amenajările vor fi realizate cu respectarea caracterului urban și a identității locale specifice zonei etnografice Crișana evitându-se importul de soluții urbanistice standardizate, neadaptate contextului local.
- Proiectele de intervenție vor trata integral suprafața publică aferentă tronsonului sau zonei studiate, de regulă din aliniament în aliniament (din gard în gard), fără fragmentarea soluțiilor, astfel încât să se asigure continuitatea și coerența amenajării.

1.3. Siguranța circulației, vizibilitatea și publicitatea stradală

- Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii sau permanente, a panourilor publicitare, a mijloacelor de publicitate sau reclamă, precum și amenajarea parcurilor:
 - în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație;
 - în ampriza drumurilor și în zonele de siguranță ale acestora;
 - pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții;
 - în interiorul sau în exteriorul curbelor periculoase, atunci când acestea afectează siguranța circulației.
- Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă este permisă numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv, precum și cu respectarea legislației în vigoare.
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de:
 - 150,00 m în intravilan, respectiv
 - 250,00 m în extravilan, măsurată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- Amplasarea, dimensionarea, autorizarea și exploatarea tuturor mijloacelor de publicitate pe domeniul public sau privat, vizibile din spațiul public, se vor realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare, precum și a regulamentelor locale aprobate în aplicarea acesteia.

1.3.1 Prevederi specifice privind siguranța circulației, vizibilitatea și publicitatea stradală:

- Delimitarea zonelor pietonale, carosabile și a spațiilor mixte se va realiza prin:
 - diferențiere de material și/sau textură, nu prin borduri masive;
 - materiale admise: piatră naturală locală (andezit, gresie naturală, piatră de râu fasonată), dale din beton vibropresat cu finisaj mat, culoare naturală (gri deschis – gri mediu).
- Culori admise pentru suprafețe:
 - carosabil: gri asfaltic natural;
 - trotuare: gri deschis, bej deschis, nuanțe de piatră;
 - se interzic culorile saturate (roșu, galben intens, verde aprins, albastru).
- Elemente de semnalistică:
 - stâlpi și panouri din: lemn masiv, metal simplu, vopsit mat.
 - fonturi simple, fără elemente decorative;
 - fonduri admise: lemn natur, verde închis, brun;
 - se interzic fundalurile albe lucioase sau culorile stridente.

1.4. Accesibilitate și relația cu domeniul public

- Realizarea rampelor de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu va produce modificări la nivelul trotuarului public, cu excepția teșiturii bordurii, realizată conform normelor tehnice și cu menținerea continuității traseului pietonal.
- Trotuarele, accesele pietonale și spațiile publice vor fi proiectate astfel încât să asigure accesibilitatea pentru toate categoriile de utilizatori, inclusiv pentru persoanele cu mobilitate redusă, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.



1.4.1 Prevederi specifice privind Accesibilitate și relația cu domeniul public

- Trotuare:
 - lățime minimă liberă de circulație: **1,00 m**;
 - panta transversală maximă: **2%**;
 - finisaj antiderapant obligatoriu.
- Rampe:
 - panta maximă: **8%**;
 - lățime minimă: **1,20 m**;
 - materiale identice cu trotuarul, fără inserții metalice lucioase.
- Se interzic:
 - pragurile vizibile;
 - diferențele de nivel > 2 cm fără rampă.

1.5. Amenajarea estetică a spațiului public și specificul urban

- Amenajarea spațiului public în municipiul Beiuș va urmări consolidarea identității locale urbane, specifice zonei etnografice Crișana, prin soluții simple, funcționale și durabile, care valorifică relația dintre cadrul natural, gospodăria tradițională și spațiul comunitar.
- Intervențiile asupra spațiilor publice vor avea ca principiu de bază respectarea scării umane și a caracterului urban, evitându-se supraamenajarea și artificializarea excesivă a spațiului. Spațiul public nu va fi tratat ca element decorativ urban, ci ca suport al vieții cotidiene, al mobilității locale și al activităților comunitare.
- În acord cu bunele practici recomandate pentru zona etnografică Crișana, se vor avea în vedere următoarele direcții de amenajare:
 - utilizarea materialelor naturale sau tradiționale, precum piatra locală, lemnul, pământul stabilizat, balastul compactat sau dalele simple din piatră, evitându-se finisajele lucioase, culorile stridente și materialele industriale neadaptate mediului urban;
 - limitarea utilizării pavelor din beton prefabricat și a bordurilor masive, acestea fiind admise doar punctual, strict funcțional, și integrate discret în ansamblu;
 - menținerea sau reconstituirea șanțurilor și rigolelor deschise, ca elemente tradiționale de drenaj și structurare a profilului stradal, integrate peisagistic prin taluzare ușoară și vegetație;
 - realizarea mobilierului urban (bănci, mese, coșuri de gunoi, elemente de semnalistică) din lemn, metal simplu sau combinații ale acestora, cu forme sobre, dimensiuni reduse și finisaje mate, în culori neutre (natur, brun, gri, verde închis);
 - încurajarea realizării mobilierului și a elementelor de detaliu prin implicarea meșterilor locali sau prin utilizarea unor modele inspirate din repertoriul tradițional regional, reinterpretate contemporan.
- Amenajările peisagere vor privilegia vegetația autohtonă și specifică zonei, precum arbori de aliniament tradiționali (tei, paltin, frasin, salcâm), arbuști locali și pajiști naturale, evitându-se plantațiile ornamentale exotice sau schemele florale decorative intensive.
- Se vor evita elementele tematice artificiale sau decorative forțate, precum căruțe ornamentale, fântâni arteziene decorative, statui sau instalații artistice necorelate cu contextul local, acestea fiind considerate incompatibile cu caracterul rural autentic.
- Spațiile publice cu rol comunitar (în jurul școlii, primăriei, căminului cultural, bisericii) vor fi amenajate sobru și coerent, cu accent pe funcționalitate, vizibilitate și confort, prin:
 - suprafețe pietonale clare și continue;
 - zone de odihnă umbrite;
 - integrarea discretă a elementelor de iluminat public cu corpuri simple, de înălțime redusă.
- Iluminatul public va avea un rol funcțional și de siguranță, evitându-se iluminatul decorativ excesiv. Corpurile de iluminat vor fi simple, cu temperatură de culoare caldă și montaj adaptat scării urbane..
- Amenajarea spațiilor publice va urmări crearea unei imagini unitare la nivelul localității, prin coerență de materiale, detalii și mobilier, fără a uniformiza excesiv și fără a altera diversitatea specifică satului.
- Mobilierul urban va fi unitar ca limbaj, dimensionat corespunzător și amplasat astfel încât să nu obstrucționeze circulația sau perspectivele.



1.5.1 Prevederi specifice privind amenajarea estetică a spațiului public și specificul urban

- Bănci:
 - structură: lemn masiv de esență tare: **stejar, salcâm, frasin**; structură metalică simplă (opțional), din oțel vopsit.
 - finisaj lemn: tratat cu uleiuri naturale; culoare: natur, stejar deschis, brun mediu.
 - metal: vopsire mată; culori admise: **gri antracit, verde închis, brun**.
 - se interzic: plasticul; imitațiile de lemn; culorile lucioase.
- Coșuri de gunoi:
 - distanța dintre două coșuri de gunoi amplasate pe domeniul public va fi de minimum **100 m**;
 - corp metalic sau lemn + metal;
 - volum maxim: **50–70 l**;
 - culoare: gri închis, verde închis, brun;
 - capac obligatoriu;
 - amplasare: în afara fluxurilor pietonale.
- Stâlpi de iluminat:
 - material: **metal** (oțel galvanizat vopsit) sau **lemn lamelat** tratat pentru exterior.
 - înălțimi admise: străzi principale: **5,00 – 6,00 m**; străzi secundare / zone pietonale: **3,50 – 4,50 m**; zone publice comunitare (școli, biserici, piețe): **4,00 – 5,00 m**.
 - culori stâlpi: gri antracit; verde închis; brun închis.
 - se interzic: stâlpii ornamentali urbani; stâlpii cu brațe decorative excesive.
- Corpuri de iluminat:
 - formă: simplă, cilindrică sau paralelipipedică;
 - material: aluminiu sau oțel vopsit mat;
 - temperatură de culoare: **2700K – 3000K (lumină caldă)**;
 - montaj: pe stâlp sau aplicat pe fațade doar punctual;
 - se interzice iluminatul arhitectural decorativ agresiv.

1.6. Echipamente tehnico-edilitare și mobilier urban

- Echipamentele tehnico-edilitare, cofretele, posturile de transformare și alte instalații amplasate pe domeniul public vor fi integrate discret în peisaj, prin amplasare atentă, mascarea vizuală sau utilizarea unor finisaje adecvate contextului local.

1.6.1 Prevederi specifice privind echipamentele tehnico-edilitare

- Cofrete, dulapuri, posturi:
 - mascate prin: lemn; panouri metalice vopsite mat;
 - culori admise: gri, brun, verde închis.
 - se interzic: amplasările dominante vizual; culorile standard industriale neadaptate.
- Echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate **preferabil subteran**; amplasarea supratrană pe domeniul public este interzisă, cu excepția situațiilor justificate tehnic, caz în care acestea vor fi **ecranate vegetal și integrate peisagistic**.
- Racordurile și branșamentele la rețelele publice de utilități se vor realiza **exclusiv subteran**, cu refacerea terenului și a amenajărilor afectate, în concordanță cu estetica spațiului public.
- În absența rețelilor publice de apă și/sau canalizare menajeră, se vor utiliza soluții individuale conforme normelor sanitare și de protecție a mediului (fose etanșe vidanjabile sau stații de epurare individuale).
- Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
- Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă; acestea vor fi gestionate pe parcelă sau evacuate controlat în sistemele existente.
- Spațiile pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi amenajate **în interiorul parcelei**, cu acces facil, iar platformele publice vor fi amplasate la distanță de minimum 10 m față de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
- Depozitarea gunoiului de grajd se va realiza exclusiv pe platforme impermeabile, amplasate la minimum 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă, cu respectarea normelor sanitare și de mediu.
- Echipamentele de climatizare, conductele, cablurile, antenele și tubulaturile nu vor fi amplasate pe fațadele vizibile din spațiul public.

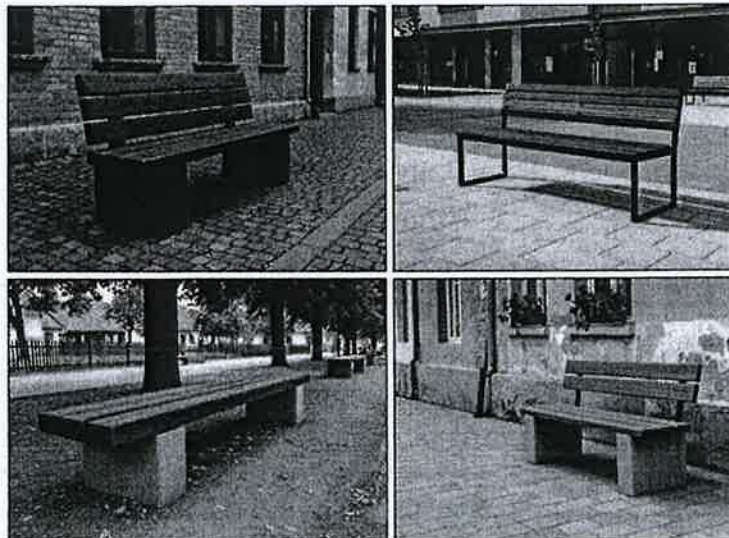


1.7. Documentații și fundamentarea intervențiilor

- Pentru intervențiile realizate pe domeniul public, documentațiile de urbanism sau alte proiecte tehnice vor fundamenta soluțiile propuse prin planuri de situație, profile transversale și detalii de amenajare, care să demonstreze coerența intervenției, respectarea prezentelor reglementări și integrarea în cadrul urban existent.

CATALOG DE MOBILIER URBAN

- Bănci:

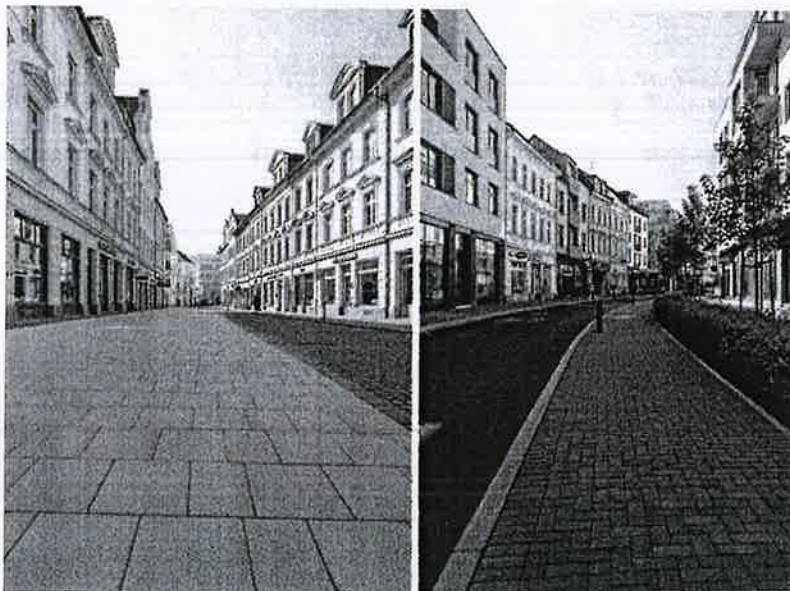


- Coșuri de gunoi:





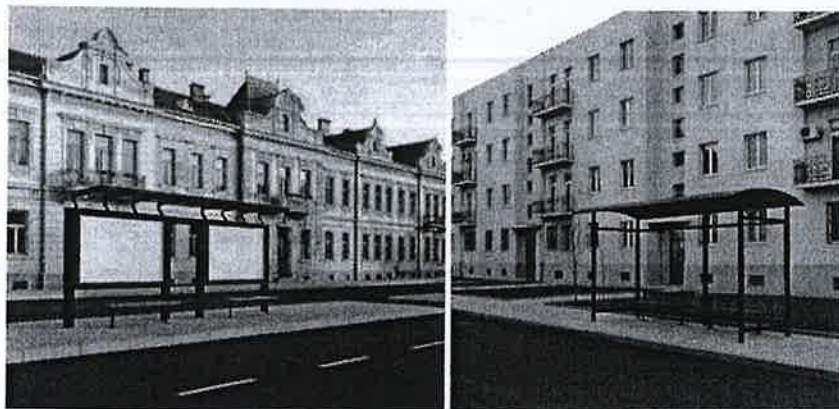
• Pavaje:



• Stâlpi de iluminat:



• Stații de autobuz:





Anexa nr. 3 la Regulamentul Local de Urbanism - Sinteză RLU

PNRR: Fonduri pentru România modernă și reformată

Municipiul Bihor, județul Bihor

Zone și subzone funcționale

Zona și subzone funcționale													
Zone și subzone funcționale	Caracterul subzonei Funcțiune dominantă	Condiții specifice	Amplasare față de aliniament	Suprafață construită maximă la sol (mp)	Bandă de construcționare (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADC/MP Term)	R _h max	H. Max la cotele (m)	H. Max la cotele (m)	Suprafață minimă parcels (mp)	Suprafață minimă aplica verde
L - ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE													
L1.1 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare cu densitate mare, din zone constituite	Subzona L1.1 este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mare (predominant locuințe unifamiliale) și funcțiuni complementare, de parcare embarc și regulat și de regimul de construcție izolat, cuplat sau îngrușat.	Pe aliniament Se va demonstra prin-un plan de situație, conform RLU* Retras de la aliniament Se va demonstra prin-un plan de situație, conform RLU*	200 mp	35,00 m	Locuințe individuale	40%	1,2	P+1E+M/R	7	12	350	40%	
L1.1.2 Subzonă locuințe în diviziune și funcțiuni complementare cu densitate mare, din zone constituite protejate	Subzona L1.1.2 este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) și funcțiuni complementare, în care de urbanizare sau constituită în porțiune recente, parțial înău cu caracter agricol, cu parcări regulat și cu regim de construcție preponderent izolat.	Pe aliniament Se va demonstra prin-un plan de situație, conform RLU* Retras de la aliniament Se va demonstra prin-un plan de situație, conform RLU*	150 mp	25,00 m	Locuințe individuale	50%	1,5	P+1+M	7	12	350	30%	
L1.2 - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mică, din zone constituite	Subzona L1.2 este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) și funcțiuni complementare, în care de urbanizare sau constituită în porțiune recente, parțial înău cu caracter agricol, cu parcări regulat și cu regim de construcție preponderent izolat.	Pe aliniament Se va demonstra prin-un plan de situație, conform RLU* Retras de la aliniament Se va demonstra prin-un plan de situație, conform RLU*	200 mp	50,00 m	Locuințe individuale	30%	0,9	P+1E+M/R	7	12	500	40%	

CONSIL
LOCAL
Bihor-Municipi

ROMÂNIA

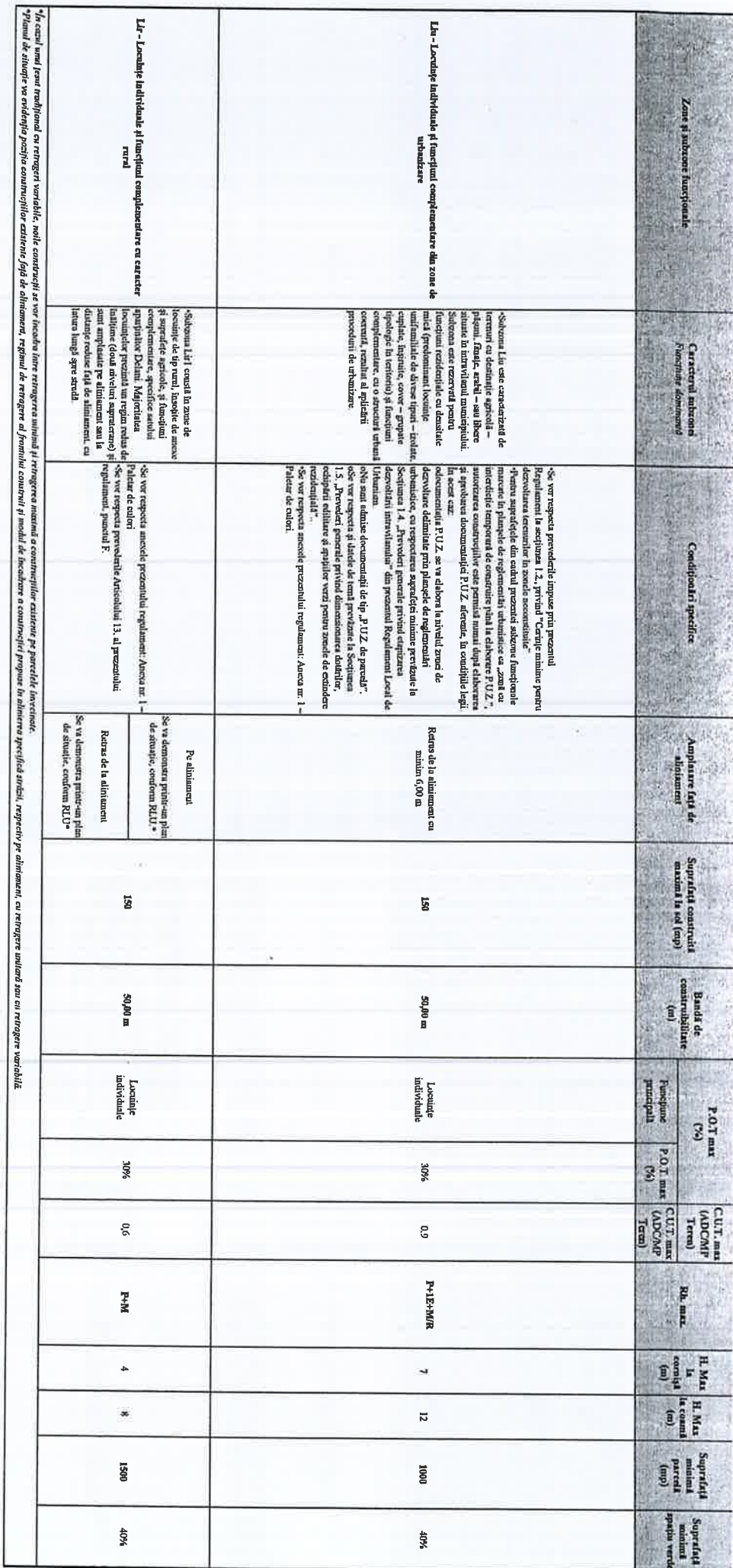
*În cazul unui țesut tradițional cu retrogradare variabilă, nilele construcției se vor încadra între retrogradarea minimă și retrogradarea maximă a construcțiilor existente pe parcelele învecinate.

*Planul de situație va evidenția poziția construcțiilor existente față de aliniament, regimul de retrogradare al funcțiilor construite și modul de încadrare a construcției proprii în alinierea specifică străzii, respectiv pe aliniament, cu retrogradare minimă sau cu retrogradare variabilă.

*În cazul unui teren înaltitudinal cu retrogradare variabilă, nilele construcției se vor încadra între retrogradarea minimă și retrogradarea maximă a construcțiilor existente pe parcelă învecinate.

*Planul de situație va evidenția poziția construcțiilor existente față de aliniament, regimul de construcție și modul de încadrare a construcției propriu în alinierea specifică străzii, respectu pe aliniament, cu retrogradare variabilă.





Zone și subzone funcționale	Caracterul subzonei Funcțiune dominantă	Condiționări specifice	Amplasare față de aliniament	Suprafață construită maximă la sol (mp)	Banda de construibilitate (m)	P.O.T. max. (%)	C.U.T. max. (ADC/MP Teren)	R.h. max.	H. Max la canal (m)	H. Max la canal (m)	Suprafață minimă parcări (mp)	Suprafață minimă specii verde
Le- Locuințe colective	Subzona Le este reprezentată de ansamblurile de locuințe colective construite în mare parte în perioada comunistă și de către afecate.	• Pentru suprafețe din cadrul prezentei subzone funcționale marcate în planșele de reglementări urbanistice ca „zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D.” - autoritatea constructivă este permisă numai după elaborarea și aprobarea documentației P.U.D. aferente în condițiile legii. Conform Secțiunii 1.4. - Prevedea general privind etajarea dezvoltării învecinate” din prezenta Regulament Local de Urbanism. Evaluarea pentru P.U.D. se aplică exclusiv zonelor învecinate de locuințe colective, pentru care este necesară detalierea modului de ocupare a terenului și a relației dintre construcții și spațiile adiacente. Prin documentația P.U.D. se vor detalia cel puțin: • amplasarea construcțiilor pe parcelă; • accesul carosabil și pietonal; • organizarea parcarilor și a circulațiilor interioare; • amenajarea spațiilor verzi și a locurilor de joacă; • relația cu proprietățile învecinate; • integrarea volumetrică și arhitecturală în cadrul (ansamblului urban existent); • racordarea la rețelele de salubritate și organizarea infrastructurii tehnice necesare funcționării învecinate. În acest caz, autoritatea constructivă este permisă numai după aprobarea documentației P.U.D. și cu respectarea tuturor reglementărilor specifice prezentei subzone funcționale. • Se vor respecta anexele prezentei regulament. Anexa nr. 1 – Paletier de culori • Se vor respecta anexele prezentei regulament. Anexa nr. 2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.	Retras de la aliniament cu minim 6,00 m	0	0	20%*	1,2	(1.35)+P+4+1R	22	26	2900	40%
						Locuințe colective	Locuințe colective cu funcțiuni complementare integrate*					
Le-2 Locuințe colective din zone construite protejate	Subzona se află în zona centrală a municipiului Bega și este reprezentată de ansamblurile de locuințe colective din interiorul Zonei Construite Protejate (ZCP).	• Se interzice autotur de zonă oarecărui proiectat datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. • Se vor respecta anexele prezentei regulament. Anexa nr. 1 – Paletier de culori • Se vor respecta anexele prezentei regulament. Anexa nr. 2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.	Retras de la aliniament cu minim 6,00 m	0	0	20%*	1,2	(1.35)+P+4+1R	22	26	1900	40%
						Locuințe colective	Locuințe colective cu funcțiuni complementare integrate*					
Le-3 Subzone locuințe individuale cu valoare istorică și/sau arhitecturală deosebită	Subzona Le cuprinde locuințe individuale cu valoare istorică și arhitecturală amplasate pe aliniament, cu lărgime largă spre sud, în front închisier-dochis, având înconjurat dintr-un punct de vedere.	• Orice intervenție asupra edificiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită (numit de artă valoroasă) se va face în conformitate cu prevederile din prezenta, Articolul 13, punctul C, și al prezentei regulament. • Se vor respecta prevederile Articolului 13, al prezentei regulament, punctele B, E, F. • Se vor respecta anexele prezentei regulament. Anexa nr. 1 – Paletier de culori	pe aliniament	200	35,00	Locuințe individuale	50%	1,0			Se va conserva parterul edificiilor.	30%



Zona și subzone funcționale	Caracterul subzonei Funcțiune dominantă	Condiționări specifice	Amplasare față de alimentație	Suprafață construită maximală la sol (mp)	Banda de construibilitate (m)	P.O.T. max (%)		R _h max.	H. Max la cernă (m)	H. Max la coamă (m)	Suprafață minimă parcelă (mp)	Suprafață minimă spațiu verde
						Funcțiune principală	P.O.T. max (%)					
IS - ZONA INSTITUTILOR PUBLICE												
ISP - Instituții și dotări de interes public	-Subzona este destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult și altele. Prin instituție se înțelege un organism sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ sau altele asemănătoare cu caracter necomercial în propriu. It.	-Se vor respecta condițiile prezentului regulament; Anexa nr. 1 - Planul de color. -Se vor respecta condițiile prezentului regulament; Anexa nr.2 - Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.	Retenție de la alimentație cu minim 10,00 m	0	0	Instituții publice și dotări publice	50% pentru funcțiuni administrative, comerciale și de servicii.	1,5 pentru funcțiuni administrative și comerciale și de servicii.	S+P+25+M+R	16	22	500
							25% - pentru funcțiuni de învățământ funcțiuni de învățământ.	0,15 - pentru funcțiuni de învățământ.				
							20% - pentru funcțiuni de sănătate.	0,6 - pentru funcțiuni de sănătate.				
							30% - pentru funcțiuni de funcțiuni.	0,9 - pentru funcțiuni de funcțiuni.				
ISP - Instituții și dotări de interes public din zona construiabilă protejată	-Subzona se află în zona construiabilă a municipiului Bistrița și este destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public din interiorul Zonei Construiabile Protejate (ZCP).	-Se lasă atenție de zonă construiabilă protejată (ZCP) datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le impozitează. Pentru reglementarea destinată a ZCP - Zonă construiabilă protejată se va aplica P.U.Z. pentru Zona Construiabilă Protejată (P.U.Z.CP) și R.U.I. aferent, în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul actelor documentare de urbanism pentru zone construiabile protejate (P.U.Z.CP)", aprobat prin Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 36/2003. -Se vor respecta condițiile prezentului regulament; Anexa nr. 1, a) prezentului regulament, punctele B, E, F. -Se lasă obligația conservării fondului construit existent. -Se vor respecta condițiile prezentului regulament; Anexa nr. 1 - Planul de color. -Se vor respecta condițiile prezentului regulament; Anexa nr.2 - Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.	Se vor respecta condițiile prezentului prezentului existent	Se mențin suprafețele construite la sol existente	nu este cazul	Instituții publice și dotări publice	Se conservă stăruia existentă privind prevenirea de ocupare, coeficienți de utilizare ale terenurilor, precum și în zonă și în existentă.	Se mențin suprafețele construite la sol existent	Se mențin suprafețele construite la sol existent			



Zona și subzone funcționale	Caracteristici subzonei Funcțiune dominantă	Condiționări specifice	Amplasare față de aliniament	Suprafață construită maximală la sol (mp)	Banda de construibilă (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADC/MP Teren)	Rb. max.	H. Max la coridor (m)	H. Max la canal (m)	Suprafață minimă parcări (mp)	Suprafață minimă specii verde
						Funcțiune principală	P.O.T. max (%)						
CS - ZONA COMERT ȘI SERVICII													
CS - Comerț și servicii	•Subzona CS cuprinde funcțiuni de comerț și servicii dispuse în intravilanul municipiului Beiuș. Acestea sunt poziționate atât în interiorul, cât și în zona centrală.	•Se vor respecta ambele prezentați regulamente. Anexa nr. 1 – Paletar de culori. •Se vor respecta ambele prezentați regulamente. Anexa nr. 2 – Regulament privind intervențiile pe domeniul public. •Pentru suprafețele din cadrul prezentei subzone funcționale înscrise în planșele de reglementări urbanistice es. „zonă cu intervenție temporară de construcție până la elaborarea P.U.Z.”, autorizarea construcțiilor este permisă numai după elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. aferent, în condițiile legii în acest caz. □ Documentația P.U.Z. se va elabora la nivelul zonei de dezvoltare delimitate prin planșele de reglementări urbanistice, cu respectarea suprafeței minime prevăzute la Secțiunea 1.4. „Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului” din prezentați Regulament Local de Urbanism. □ Nu sunt admise documentații de tip „P.U.Z. de parcare”.	Retras de la aliniament cu minim 5,00 m	0	35,00	Funcțiuni comerciale și de servicii	40%	1,5	S+P+IE+M/R	9	14	1500	30%
		•Se iustifică statură de zonă construită protejată (ZCP) datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată se va elabora P.U.Z. pentru Zonă Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu „Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)”, aprobată prin Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003. •Se vor respecta prevederile Articolului 13. al prezentațiului regulament, punctele B, E, F. •Se instituie obligația conservării fondului construit existent. •Se vor respecta ambele prezentați regulamente. Anexa nr. 1 – Paletar de culori. •Se vor respecta ambele prezentați regulamente. Anexa nr. 2 – Regulament privind intervențiile pe domeniul public.	Retras de la aliniament cu minim 5,00 m	150	25,00	Funcțiuni comerciale și de servicii	50%	1,5	S+P+IE+M/R	9	14	800	20%
M - ZONA MIXTĂ													
M1 - Zonă mixtă - Locuințe și servicii	•Subzona M1 cuprinde cu precdere locuințe individuale, funcțiuni complementare locuințelor și servicii amplasate preponderent în proximitatea zonei centrale a municipiului Beiuș.	•Se vor respecta ambele prezentați regulamente. Anexa nr. 1 – Paletar de culori.	Pe aliniament sau retras de la aliniament decât în cazul în care este construit prin retrageri	200	35,00	Funcțiuni mixte locuințe și servicii	40%	1,2	P+IE+M/R	7	12	350	40%



Zona și subzone funcționale	Caracteristici subzonei Funcțiune dominantă	Condiții/parti specifice	Amplasare față de alimentant	Suprafață construită maximă în sol (mp)	Bandă de construcționare (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADCNP Teren)	R.L. max. (ADCNP)	H. Max la cotașă (m)	H. Min la cotașă (m)	Suprafață minimă parcurs (mp)	Suprafață minimă anunț spațiul verde
						Funcțiune principală	P.O.T. max (%)						
M2 - Zonă mixtă - Locuri de servicii din zona construită protejată	-Subzona M2 cuprinde locuințe/dezvolț de varanaj, funcțiuni de activități de primă funcție și servicii de activități de dezvoltare a acestor funcțiuni din intravilanul municipiilor Beiuș și Urmășeni.	-Se vor respecta prevederile prezentei regulamente. Anexa nr. 1 - Planșă de color. -Se vor respecta prevederile impuse conform Secțiunii 1.2 și Căminul minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele înconstruite a prezentei Regulament Local de Urbanism.	Retragere minimă de 4,00 m sau pe aliniament dacă există cel puțin 4 investiții parcele pe același front	150	50,00	Funcțiuni mixte- case de varanaj, parcouri, etc	30%	0,9	P+1E+M/R	7	12	500	
M3 - Zonă mixtă - Locuri de servicii	-Subzona M3 cuprinde funcțiuni de activități de primă funcție și servicii de activități de dezvoltare a acestor funcțiuni din intravilanul municipiilor Beiuș și Urmășeni.	-Se vor respecta prevederile prezentei regulamente. Anexa nr. 1 - Planșă de color. -Se vor respecta prevederile impuse conform Secțiunii 1.2 și Căminul minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele înconstruite a prezentei Regulament Local de Urbanism.	Retragere minimă de 4,00 m sau pe aliniament dacă există cel puțin 4 investiții parcele pe același front	150	50,00	Funcțiuni mixte- case de varanaj, parcouri, etc	30%	0,9	P+1E+M/R	7	12	500	
M4 - Zonă mixtă - Activități comerciale, agrement, turism	-Subzona M4 cuprinde funcțiuni de activități de primă funcție și servicii de activități de dezvoltare a acestor funcțiuni din intravilanul municipiilor Beiuș și Urmășeni.	-Se vor respecta prevederile prezentei regulamente. Anexa nr. 1 - Planșă de color. -Se vor respecta prevederile impuse conform Secțiunii 1.2 și Căminul minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele înconstruite a prezentei Regulament Local de Urbanism.	Retragere minimă de 4,00 m sau pe aliniament dacă există cel puțin 4 investiții parcele pe același front	150	50,00	Funcțiuni mixte- case de varanaj, parcouri, etc	30%	0,9	P+1E+M/R	7	12	500	



Zona și utilizarea funcțională	Caracteristici subzonă <i>Funcțiune dominantă</i>	Condiționări specifice	Amplasare față de alimentant	Suprafață construită maximă la sol (mp)	Bandă de construbilitate (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADC/NP Teren)	Rh. max.	H. Max la cotașul la coană (m)	H. Max la coană (m)	Suprafață minimă a parcului (mp)	Suprafață minimă așezării terestre
						Funcțiune principală	P.O.T. max (%)						
1. Industrie și depozitare	•Subzona este destinată activităților productive de haur și servicii, cuprinzând activități manageriale, construcție și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activități de mică industrie, activități industriale poluante, industrie alimentară, industrie artistică, industrie ușoară, depozite, profesii servicii, activități complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcțiunii acesora.	•Se vor respecta prevederile impuse prin prezenta Regulament la secțiunea 1.3., privind "Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zone de industrie și depozitare".	8,00m față de alimentant 15,00 m față de locuințe	0	0	Funcțiuni industriale, depozitare, etc	60%	3 Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 15 m ² /mp de teren.	(1-2)S+P+3E+M/R	20	25	1500	20%
A - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE													
A1 - Unități agricole	•Subzona cuprinde terenurile destinate activităților economice de tip agricol care nu produc disconfort sau riscant asupra sănătății populației, al altor principal obiect de activitate este cultura plantelor, depozitele aferente activităților agricole, prestărilor de servicii complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitare necesară funcțiunii acesora.	•Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate. •Se vor respecta zonele de protecție impuse de Ordinul nr. 119/2014 pentru obiectivele localizate în vâșul Scud, precum și zonele de protecție impuse aplicărilor prin PUIG, marcate conform planșelor de reglementări urbanistice. •În zonele de protecție sanitară, instituie pentru a evita reprezentanți asupra stării de sănătate a populației teritoriale din jurul obiectivelor, delimitare conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul asigurării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabura și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare. •Se vor respecta anexele prezentațiului reglementat: Anexa nr. 1 – Planșer de culori.	8,00 m față de alimentant 15,00 m față de locuințe	0	0	Unități agricole	50%	1 Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 3,5 m ² /mp de teren.	S+P+M	11		1000	30%
A2 - Unități zootehnice	•Acestă subzonă este condiționată pentru a susține activități de creștere a animalelor (bovine, porcine, păsări, ovine etc.) în regim semi-intensiv sau industrial. Acesta, principal sursă pe respectarea normelor sanitaro-veterinare și a dimensiunilor de protecție față de zonele locuite.	•Autorizația de construire pentru construcții ce adpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscant asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unor documentații de urbanism, aprobate conform legii. •Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate. •În zonele de protecție sanitară, instituie pentru a evita reprezentanți asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivelor, delimitare conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul asigurării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabura și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare. •Se vor respecta anexele prezentațiului reglementat: Anexa nr. 1 – Planșer de culori.	8,00 m față de alimentant 15,00 m față de locuințe	0	0	Unități zootehnice	50%	1 Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 5,5 m ² /mp de teren.	S+P+M	11		1000	30%

Zona și subzona funcțională	Caracterul subzonei funcționale dominante	Conținutul specific	Amplasare față de aliniament	Suprafața construită maximă la sol (mp)	Banda de contribuție (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADC/MP Teren)	R _h max.	H. Max la cote (m)	H. Min la cote (m)	Suprafața minimă parterul existent (mp)	Suprafața minimă acoperită spații verzi
V - ZONA SPAȚII VERZI, ACREMENT ȘI SPORT													
Va - Parcuri cu acces public nelimitat	Subzona este destinată spațiilor verzi aferente parcurilor, scuarurilor, grădinilor cu acces public nelimitat.	Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din teritoriul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș. Se vor respecta anecdot prezentați în regulament. Anexa nr.2 - Regulamentul privind intervențiile pe domeniul public.	6,00 m	0	0	-	10%	0,1	P	4		Se conservă parterul existent.	70%
Va - Zonă verde cu rol de complex sportiv și agrement	Subzona este destinată spațiilor verzi cu rol de sport și agrement și funcțiunile complementare.	Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din teritoriul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș. Se vor respecta anecdot prezentați în regulament. Anexa nr.2 - Regulamentul privind intervențiile pe domeniul public.	6,00 m	0	0	-	10%	0,1	P	4		Se conservă parterul existent.	60%
Vp - Zonă verde de protecție cu rol de enclav ecologică	Subzona cuprinde zonele verzi aferente malurilor cursurilor de apă cu rol de protecție a apelor și alte zone verzi cu rol de protecție sau cu rol de coridor ecologic.	Zonă verde de protecție a apelor și cele cu rol de coridor ecologic sunt înscrise pe harta prevăzută în lege în vigoare la data redactării prezentei regulamente. Se vor respecta anecdot prezentați în regulament. Anexa nr.2 - Regulamentul privind intervențiile pe domeniul public.	-	0	0	-	5%	0,1	-	-		Se conservă parterul existent.	nu este cazul
GC - ZONA GOSPODĂRII COMUNALE													
GCc - Gospodărie comunală, Căminare	Subzona este destinată imităților și obiectivelor complementare aferente (gospod. administrativ și anexe ale căminelor).	Funcționarea imităților e reglementată prin cadrul legal existent, cel și prin regulamentele interne.	Clădire din interiorul imităților se vor amplasa la minimum 6,00 metri față de aliniament	0	0	Pentru funcțiunile administrative	15%	0,15	P	-	-	Se conservă parterul existent.	nu este cazul
TE - ZONA CONSTRUCȚII ALEBĂREȘTE, LECĂRII ȘI EDILITARE													
TE - Zonă construcții locative-edilitare	Subzona cuprinde teritoriile ocupate de construcții / echipamente / instalații care aparțin echipelor tehnico-edilitare sau zone rezervate pentru dezvoltarea acestor funcțiuni.	Se vor elibera studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate.	3,00 m	0	0	-	60%	0,6	P	4,00 cu excepția instalațiilor tehnice		Conform cerințelor tehnice	Conform cerințelor tehnice
TDS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ													
TDS - Terenuri pentru destinații speciale													
Conform cerințelor tehnice													



Anexa nr. 3 la Regulamentul Local de Urbanism - Sinteză RLU

Zona și subzone funcționale	Carakterul subzonei <i>(funcțiune dominantă)</i>	Condiționări specifice	Amplasare față de alimentant	Suprafață construită maximă la sol (mp)	Bandă de construcții limitate (m)	P.O.T max (%) Funcțiune principală	C.U.T. max (ADC/MIP Teren) C.U.T. min (ADC/MIP Teren)	Rh. max.	Hl. Max la coamă cornică (m)	Hl. Max la cotașă (m)	Suprafața minimă parcării (mp)	Suprafața minimă verde spațiile verzi
L - ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE												
L11 - Subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare cu densitate mare, din zone construite	Subzona L11 este caracterizată de funcționalitatea rezidențială cu densitate mare, predominant locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare, de servicii, amenajare și regulat și de regimul de construcție total, caplat sat însoțit.	-Se va demonstra prin planuri de situație, conform RI11 • Rețea de cablu -Se va demonstra prin planuri de situație, conform RI11 •	Pe alimentant	200 mp	35,00 m	Locuințe individuale	1,2	40%	7	12	350	40%
L12 - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mică, din zone construite	Subzona L12 este caracterizată de funcționalitatea rezidențială cu densitate mică, predominant locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare în curs de urbanizare sau enclavă în periferia recentă, parțial încă în construcție, cu parcare regulată și cu regim de construcție preponderent total.	-Se vor respecta prevederile Regulamentului local privind dezvoltarea urbană. -Se va demonstra prin planuri de situație, conform RI11 • Rețea de cablu -Se va demonstra prin planuri de situație, conform RI11 •	Pe alimentant	200 mp	50,00 m	Locuințe individuale	1,5	30%	7	12	250	30%

whence, using the condition on $\mathbf{u}$, we obtain

¹⁰ În cazul unui lezad constinuit en refecturi variabile, potle constrinși se vor încalca într-o refecturi minimă și refecturi maximă și refecturi variabile.

Zone și funcțiuni funcționale	Caracteristici terenului Funcțiunile dominante	Condiționări specifice	Amplasare față de alimentant	Suprafață construită maximă la sol (mp)	Banda de construitabilitate (m)	P.O.T max (%)	C.U.T. max (ADCMP Teren)	Rh. max.	H. Max la coamă cornișă (m)	H. Max la coamă parcică (mp)	Suprafață minimă spațiu verde	
L1a - Locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare	Subzona 1 în care sunt amplasate: locuințe cu destinație agrotură - plășuri, fânări, adări - sau livare situate în interiorul municipiului Subzona este rezervată pentru funcțiuni rezidențiale cu destinație funcții (pechionat) locuie industrial de tip diverse (tipuri - volute, aplicare, inginerie, covor - grupate trapezice în teritoriul și funcțiuni complementare, cu o situație urbană stăruie, rezidențiale și aplicări proceduri de urbanizare	Se va respecta prevederile anexe pentru prezenta Regulament la secțiunea 12 privind "Conținut minime pentru dezvoltarea terenului în zonele rezidențiale"	Retenție de la alimentant cu minim 6,00 m	150	50,00 m	30%	0,9	P+1 E+M/R	7	12	1000	40%
L1b - Locuințe individuale și funcțiuni complementare cu caracter rural	Subzona 1a în care sunt amplasate: locuințe de tip rural, moduri de anexe și suprafețe agricole și funcțiuni complementare specifice satului apăsătoare (de la Municipiul locuitorilor prezenta în regim roșu de înclinație (de la nivelul suprafețelor) și sunt amplasate pe alimentant sau la distanțe cel puțin față de alimentant cu limită lungă și/sau	Se va respecta anexele prezentei regulament Anexa m 1 - Planșele de entree Obiectele vor respecta prevederile Anexei 13 al prezentei regulament, punctul 1.	Pe alimentant Se va demonstra prin planșele de situație, conform R11* Retenție de la alimentant Se va demonstra prin planșele de situație, conform R11*	150	50,00 m	30%	0,6	P+1	1	8	1500	10%

ROMANIA

CONSILIUL LOCAL

Bihor-Municipiul Bihor

În cazul unui teren tradițional cu rețineri variabile, unde, construcții se vor încadra într-o rețineră minimă și rețineră maximă în construcția existentă pe parcele în vecinătate.

unde, le situate vor exista în cadrul construcțiilor existente, față de dimensiuni, regimul de rețineră și înălțimea de înclinație a construcției propuse în altă parte a terenului, respectiv pe dimensiuni, cu rețineri minime sau cu rețineri variabile

• In case you learn traditional or western YouTube, make certain to see your included data retroverted minus a constructional existence as particles in case.

În cazul unui schimb de informații între refractometri existenți în domeniul de aplicare, regulile de refracție și ponderea constructivă a construcției propuse în construcția de refractometrie sunt ca refractometria să fie aplicată în construcția de refractometrie și în construcția de refractometrie.

Zonă și subzonă funcțională	Caracterul subzonei Funcțiune dominantă	Condiționări specifice	Amplasare față de aliniament	Suprafață construită maximă la sol (mp)	Banda de construitibilitate (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADC/MP Teren)	Rh. max.	H. Max la coșul (m)	H. Max la etajă (m)	Suprafață minimă pavată (mp)	Suprafață enclavă spațiu verde
						Funcțiune principală	P.O.T. max (%)						
1c - Locuințe colective	Subzona 1c este reprezentată de ansamblurile de locuințe colective constituite în mare parte în perioada comunistă și dotate de etajere	* Pentru suprafețele din cadrul prezentei subzone funcționale marcate în planșele de reglementare urbanistică ca „zonă cu funcțiune temporară de construcție până la elaborarea P.U.D. urbanistică” construcția este permisă numai după elaborarea și aprobarea documentelor P.U.D. aferente, în condițiile legii Conținut Secțiunea 1.1. Prevederile generale privind etajerea aferente „intervențiilor” din prezenta Regulament Local de Urbanism condiționarea prin P.U.D. se aplică exclusiv zonelor înconstruite de locuințe colective pentru care este necesară identificarea modului de echipare a terenului și a reliefului dintr-o construcție și spațiile adiacente Prin documentația P.U.D. se vor detalia cel puțin: * amplasarea construcțiilor pe parcele; * accesul carosabil și pietonal; * organizarea parterelor și a circulațiilor interioare; * amenajarea spațiilor verzi și a locurilor de joacă; * rețeaua cu proprietățile învecinate; * integrarea volumetrică și arhitecturală în cadrul țesutului urban existent; * asigurarea la rețelele edilitare și organizarea infrastructurii tehnice necesare funcționării investiției În acest caz, autorizarea construcțiilor este permisă numai după aprobarea documentelor P.U.D. și cu respectarea tuturor reglementărilor acestor prezentele subzone funcționale. * Se vor respecta prevederile prezentului regulament. Anexa nr. 1 – Planșă de etajere * Se vor respecta prevederile prezentului regulament. Anexa nr. 2 – Reglementările privind intervențiile pe domeniul public	Retoră de la aliniament cu minim 6,00 m	0	0	20%	1,2	(1-35)P+4+1R	26	2000	40%		
						Locuințe colective							
1c-P Locuințe colective din zone construite protejate	Subzona 1c-P este reprezentată de ansamblurile de locuințe colective din zone construite protejate, care sunt situate în zona centrală a municipiului Bihor și care reprezintă deosebită valoare istorică, culturală și științifică, fiind incluse în lista monumentelor istorice din județul Bihor, înscris în Registrul Patrimoniului Cultural Național.	* Se interzice construirea de noi construcții în zona construită protejată, dar și intervențiile de reabilitare, renovare sau modernizare care să modifice aspectul exterior al construcțiilor sau să afecteze integritatea acestora. * Se vor respecta prevederile prezentului regulament. Anexa nr. 1 – Planșă de etajere * Se vor respecta prevederile prezentului regulament. Anexa nr. 2 – Reglementările privind intervențiile pe domeniul public	Retoră de la aliniament cu minim 6,00 m	0	0	Locuințe colective	20%	1,2	(1-35)P+4+1R	26	1500	40%	
						Locuințe colective și funcțiuni complementare integrate*							
1a - Subzonă locuințe individuale cu valoare istorică și arhitecturală deosebită	Subzona 1a cuprinde locuințe individuale cu valoare istorică și arhitecturală deosebită, amplasate pe terenuri în zona centrală a municipiului Bihor, fiind incluse în lista monumentelor istorice din județul Bihor, înscris în Registrul Patrimoniului Cultural Național.	* Se interzice construirea de noi construcții în zona construită protejată, dar și intervențiile de reabilitare, renovare sau modernizare care să modifice aspectul exterior al construcțiilor sau să afecteze integritatea acestora. * Se vor respecta prevederile prezentului regulament. Anexa nr. 1 – Planșă de etajere * Se vor respecta prevederile prezentului regulament. Anexa nr. 2 – Reglementările privind intervențiile pe domeniul public	pe aliniament	200	15,00	Locuințe individuale	50%	1,0	P+M	-	-	30%	



Zone și subzone funcționale	Caracterul subzonei <i>Funcțiune dominantă</i>	Condiționări specifice	Amplasare față de alimentant	Suprafață construită maximă la sol (mp)	Banda de construitabilitate (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADC/MP Teren)		Rb. max.	H. Max la cornișă (m)	H. Max la cornișă la coană (m)	Suprafață minimă parcări (mp)	Suprafață minimă spațiu verde
						Funcțiune principală	P.O.T. max (%)	C.U.T. max (ADC/MP Teren)	C.U.T. max (ADC/MP Teren)					
18 - ZONA INSTITUTII PUBLICE														
ISP - Instituții și unități de interes public	»Subzona este destinată institutiilor și serviciilor publice sau de interes public: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de salubritate și asistență socială, funcțiuni de cult și altele. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ sau altele asemenea cu caracter necomercial în propriu.	»Se va respecta anexele prezentului regulament. Anexa nr 1 – Planul de culturi »Se vor respecta anexele prezentului regulament. Anexa nr 2 – Regulamentul privind intervențiile pe domeniul public	Retras de la alimentant cu minimum 10,00 m	0	0	Instituții publice și dotări publice	50% - pentru funcțiuni administrative și de servicii	1.5	16	22	500	20% pentru construcții administrative și de servicii		
							25% - pentru funcțiuni de învățământ (de construcții)	0.75 - pentru funcțiuni de învățământ						
							20% - pentru funcțiuni de salubritate	0.6 - pentru funcțiuni de salubritate						
							10% - pentru altele funcțiuni	0.9 - pentru altele funcțiuni						
ISP-P - Instituții și unități de interes public din zona construită protejată	»Subzona se află în zona centrală a municipiului Bihor și este destinată institutiilor și serviciilor publice sau de interes public din activitatea Zonei Construite Protejate (ZCP)	»Se instituie statutul de zonă construită protejată (ZCP) dintr-o valoare urbanistică și arhitecturală pe care le înglobează. Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ/CP) și RI.1 aferent în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ/CP)", aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 50/2903 »Se vor respecta prevederile Articolului 13. al prezentului regulament prevăzute de H. F. »Se stabilește obligația conservării fondului construit existent »Se va respecta anexele prezentului regulament. Anexa nr 1 – Planul de culturi »Se vor respecta anexele prezentului regulament. Anexa nr 2 – Regulamentul privind intervențiile pe domeniul public	Se vor păstra alimentanțele existente	Se înlocuiește funcțiile existente la sol existente	0	Instituții publice și dotări publice	Se conservă situația existentă privind punctele de ocupare, coeficientul de utilizare ale terenurilor, procent și în maxim și în existent.	Se menține parcul existent	Se menține spațiul verde existent					

Zona și subzone funcționale	Caracterul subzonei Funcțiune dominantă	Condiționări specifice	Amplasare față de alimentant	Suprafață construită maximă la sol (mp)	Bandă de construibilitate (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADC/MP Teren)	Rh. max.	H. Max la cornișă (m)	H. Max la coană (m)	Suprafață minimă pavată (mp)	Suprafață minimă spațiu verde
						Funcțiune principală	P.O.T. max (%)						
CS - ZONA COMERT ȘI SERVICII													
CS - Comerț și servicii	Subzona CS cuprinde funcțiuni de comerț și servicii deservite în întregime din zona centrală a municipiului Beiuș. Acestea sunt prevăzute atât în interzicte, cât și în afara zonei scolare	-Se vor respecta aneele prezentele regulamente. Anexa nr 1 - Paletă de culori -Se vor respecta aneele prezentele regulamente. Anexa nr 2 - Reglementări privind intervențiile pe domeniul public -Avenis suprafețele din cadrul prezentei subzone funcționale marcate în planșele de reglementări tehnice ca -Zona cu intervenție temporară de construcție este permisă numai după elaborarea și aprobarea documentelor P.U.Z. aferente, în condițiile legii în vigoare -documentele P.U.Z. se vor elabora la nivelul zonei de dezvoltare administrativă prin planșele de reglementări urbanistice cu respectarea suprafețelor minime prevăzute la Secțiunea 1.1 - Proceduri generale privind elaborarea dezvoltării maxime a terenului din prezentele Reglementări locale în vigoare Nu sunt admise documente de tip „P.U.Z. de parcelă”	Retras de la alimentant cu minim 5,00 m	0	35,00	Funcțiuni comerciale și de servicii	10%	1,5	S+P+IE+M/R	9	14	1500	30%
CS-P - Comerț și servicii din zona construcții protejată	Subzona CS cuprinde funcțiuni de comerț și servicii din zona centrală a municipiului Beiuș. Acestea sunt prevăzute atât în cadrul zonei scolare, cât și în afara zonei interzicte, iar în zona de protecție a monumentelor istorice, cât și în afara acesteia	-Se instituie statutul de zonă construită protejată (ZCP) datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. Pentru reglementarea detaliată a ZCP - Zona construită protejată se va elabora P/U pentru Zona Construită Protejată (M/Z/ZCP) și R/I aferent în conformitate cu: Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (M/Z/ZCP) aprobată prin Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003 -Se vor respecta prevederile Anexei nr. 13, al prezentei regulamente, punctele B, E, F -Se instituie obligația conservării în fondulul construit existent -Se vor respecta aneele prezentele regulamente. Anexa nr 1 - Paletă de culori -Se vor respecta aneele prezentele regulamente. Anexa nr 2 - Reglementări privind amenajarea pe domeniul public	Retras de la alimentant cu minim 5,00 m	150	25,00	Funcțiuni comerciale și de servicii	50%	1,5	S+P+IE+M/R	9	14	800	20%
M - ZONA MIXTA													
M1 - Zonă mixtă - Locuințe și servicii	Subzona M1 cuprinde cu precădere locuințe individuale, funcțiuni complementare locuințelor și servicii amplasate preponderent în perimetrul zonei scolare a municipiului Beiuș	-Se vor respecta aneele prezentele regulamente. Anexa nr 1 - Paletă de culori	Pe alimentant sau Retras de la alimentant decât în cazul în care este construit prin retrocedare	200	35,00	Funcțiuni mixte locuințe și servicii	10%	1,2	P+IE+M/R	7	12	350	40%



Zona și subzone funcționale	Caracteristică subzonală Funcțiune dominantă	Condiționări specifice	Amplasare față de aliniament	Suprafață construită maximă la sol (mp)	Bandă de contribuibilitate (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADC/MP Teren)	Rb. max.	H. Max la coamă (m)	H. Max la cernă (m)	Suprafață minimă parcâ (mp)	Suprafață minimă spațiul verde
						Funcțiune principală	P.O.T. max (%)						
M1-P - Zonă mixtă - Locuințe și servicii din zona construcția proiectată	Subzona M1-P cuprinde cu precădere funcțiune mixtă: locuințe și servicii complementare locuințelor și servicii amplasate în zona construită proiectată a municipiului Beius	Se realizează studiul de zonă corespunzător proiectului (ZCP) afectând valorile urbanistice și arhitecturale pe care le prezintă terenul în studiu. Se va elibera P.U.Z. pentru Zona Construită Proiectată în conformitate cu "Norma de urbanism" de aplicare pentru zone construite proiectate (P.U.Z.P.) aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Beius. Se va respecta prevederile Articolului 13 al prezentei regulamentări pentru P.U.Z. P. Se realizează obligația conservării fondului existent existent. Se va respecta prevederile regulamentului urbanismului Anexa nr. 1 - Tabelul de culori	Pe aliniament sau Retras de la aliniament de cel leastă existant este construit prin testare	150	25,00	Funcțiuni mixte locuințe și servicii din ZCP	10%	1,2	P+1E+MR	7	12	350	40%
M2 - Zonă mixtă - Case de vacanță, pensiuni	Subzona M2 cuprinde funcțiuni mixte: de vacanță turistică și servicii de cazare dezvoltate în zona de terenuri din interavlanți municipiului Beius	Se va respecta prevederile regulamentului urbanismului Anexa nr. 1 - Tabelul de culori Se va respecta prevederile impuse conform Secțiunii 1.2 și Următoarele norme pentru dezvoltarea terenurilor în zonele reglementate a prezentei Regulament Local de Urbanism	Retras de la aliniament cu minim 5,00 m	150	50,00	Funcțiuni mixte: case de vacanță, pensiuni etc	10%	0,9	P+1E+MR	7	12	500	
M3 - Zonă mixtă - Industrie mică și servicii	Subzona M3 cuprinde funcțiuni de industrie mică și servicii din interavlanți municipiului Beius amplasate pe terenuri în zone periferice și neconstruite urbanistic	Se va respecta prevederile regulamentului urbanismului Anexa nr. 1 - Tabelul de culori Pentru suprafețele din cadrul prezentei adrese funcționale municipale în planșele de reglementări urbanistice ca "Zonă cu autorizație temporară de construire până la elaborarea P.U.Z.", autorizația constructivă este permisă numai după elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. aferente în condițiile legii în acest caz "documentația P.U.Z. se va elabora la nivelul zonei de dezvoltare delimitate prin planșele de reglementări urbanistice, cu respectarea suprafețelor minime prevăzute la Secțiunea 1.1.1, la nivelul general de proiect și aplicarea dezvoltării urbanistice din prezenta Regulament Local de Urbanism	Retragere minimă de 8,00 m în sau Pe aliniament dacă există cel puțin 1 învecinate parcele pe același front 15,00 m față de locuințe	150	0	Industria mică și servicii	50%	(1-2)S+P+ZE+R		16	22	1000	20%
M4 - Zonă mixtă - Activități comerciale, agrement, turism	Subzona M4 cuprinde terenuri din interavlanți municipiului dezvoltate în zona Planului Urbanistic Zonal "P.U.Z. ZONAL" INDUSTRIE TURISM RECREATIVITATE, ÎN PRIN DEZVOLTAREA TURISMULUI DE AGREMENT AQUAPARK dezvoltate în zona de terenuri mixte de tip comercial, agrement și turism	Se va respecta prevederile regulamentului urbanismului Anexa nr. 1 - Tabelul de culori											

Conform P.U.Z. aprobat



Zona și subzone funcționale	Caracterul subzoned Funcțiune dominantă	Condiționări specifice	Amplasare față de aliniament	Suprafață construită maximă în sol (mp)	Banda de construitibilitate (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADC/MP Teren)	Rr. max.	H. Max la cornișă (m)	H. Max la coasă (m)	Suprafață minimă purcău (mp)	Suprafață minimă spațiu verde
						Funcțiune principală	P.O.T. max (%)						
1. ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE													
I - Industrie și depozitare	Se elaborează studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare în zona de protecție în jurul obiectelor de protecție, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii. Se vor elabura studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune necesitatea obligativității studiilor de impact în vigoare												



Zona și subzone funcționale	Caracterul subzonei <i>(funcțiune, destinație)</i>	Condiții specifice	Amplasare față de aliment	Suprafață construită maximă la sol (mp)	Bază de construită (m)	P.O.T. max (%)		C.U.T. max (ADC/MP Teren)	Rh. max.	H. Max la coană (m)	Suprafață minimă parcări (mp)	Suprafață minimă spații verzi
						Funcțiune principală	P.O.T. max (%)					
V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGRIEȘTE ȘI SPORT												
Va - Parcuri cu acces public nelimitat	Subzona este destinată spațiilor verzi afiliate parcurilor, salinilor, grădinilor cu acces public nelimitat	Zona este delimitată în PRT în conformitate cu prevederile legii nr. 247/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din mediul urban, localităților, republicii, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș Se vor respecta aceste prevederi în regulamentul Anexa nr. 2 - Reglementări privind interzicerea pe domeniul public	6.00 m	0	0	-	10%	0.1	P	4	Se conservă parcările existente.	70%
Vv - Zonă verde cu rol de complex sportiv și agrement	Subzona este destinată spațiilor verzi cu rol de sport și agrement și funcționării complementare	Zona este delimitată în PRT în conformitate cu prevederile legii nr. 247/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din mediul urban, localităților, republicii, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș Se vor respecta aceste prevederi în regulamentul Anexa nr. 2 - Reglementări privind interzicerea pe domeniul public	6.00 m	0	0	-	10%	0.1	P	4	Se conservă parcările existente.	60%
Vp - Zonă verde de protecție cu rol de ecuar ecologic	Subzona cuprinde zonele verzi și afiliate unităților cu rol de apă cu rol de protecție a apelor și albe zone verzi cu rol de protecție sau cu rol de ecuar ecologic	Zona este delimitată în PRT în conformitate cu prevederile legii nr. 247/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din mediul urban, localităților, republicii, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș Se vor respecta aceste prevederi în regulamentul Anexa nr. 2 - Reglementări privind interzicerea pe domeniul public	-	0	0	-	5%	0.1	-	-	Se conservă parcările existente.	nu este cazul
GC - ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE												
GCc - Gospodării comunale, Cimitire	Subzona este destinată cimitirului și funcționării complementare aferente terorilor cimitirului administrativ și anexelor acestuia	Funcționarea cimitirului și reglementată prin actul legal existent, cu și fără reglementare internă	Căminul din imobilul cimitirului se va amplasa la număr 6.00 metri față de aliment	0	0	Punctul funcțional administrativ	15%	0.15	P	-	Se conservă parcările existente.	nu este cazul
TE - ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRIILOR TEHNICO-EDILITARE												
TE - Zonă construcții tehnico-edilitare	Subzona cuprinde teritoriile ocupate de construcții / echipamente / instalații care aparțin echipelor tehnico-edilitare sau zone rezervate pentru dezvoltarea acestor funcții	Se vor elabora studii de impact pentru toate obiectele pentru care legislația în vigoare impune acest studiu obligatoriu	3.00 m	0	0	-	100%	0.6	P	1.00 cu excepția instalațiilor tehnice	Conform cerințelor tehnice	Conform cerințelor tehnice
TDS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ												
TDS - Terenuri pentru destinații speciale												
Conform cimitirului tehnice												



MUNICIPALITY OF FLORIN-DAN
 FLORIN-DAN
 ZONIFICATION FUNCTION: ELICENTESTERFLORIN-DAN
 Date: 2026.08.13
 15:49:00 +03'00'

LIMITE	LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT

LIMITĂ UAT

ZONIFICARE EXISTENTĂ

LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

LOCUINTE COLLECTIVE

ZONĂ MIXTĂ INDUSTRIE MICĂ ȘI SERVICII

ZONĂ MIXTĂ - CASE DE VACANȚĂ ȘI PENSIUNI

INSTITUTUL ȘI SERVICIUL DE INTERES PUBLIC

COMERȚ ȘI SERVICII

UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

ZONĂ VERDE

CONSTRUCȚII AFERENȚE LUCRĂRILOR TEHNICO-
EDILITARE

CÂI DE COM

CĂI DE COMUNICĂȚIE FEROVIARĂ

GOSPODĂRII COMUNALE

DESTINAȚIE SPECIALĂ

ARABIA

FĂNEȚE

PĂȘUNI

LIVEZI

PÄDL

APE

**NEPRODUCTIV
CAI DE COMUNICATIE**

— CALE FERATĂ

— CENTURĂ OCOLITOARE BENUȘ

— DRUM NATIONAL

— DRUM JUDE TEAN

— DRUM COMUNAL

— STRÁŽI

STRÁŽI PROPUSE

DRUMURI DE EXPLOATARE

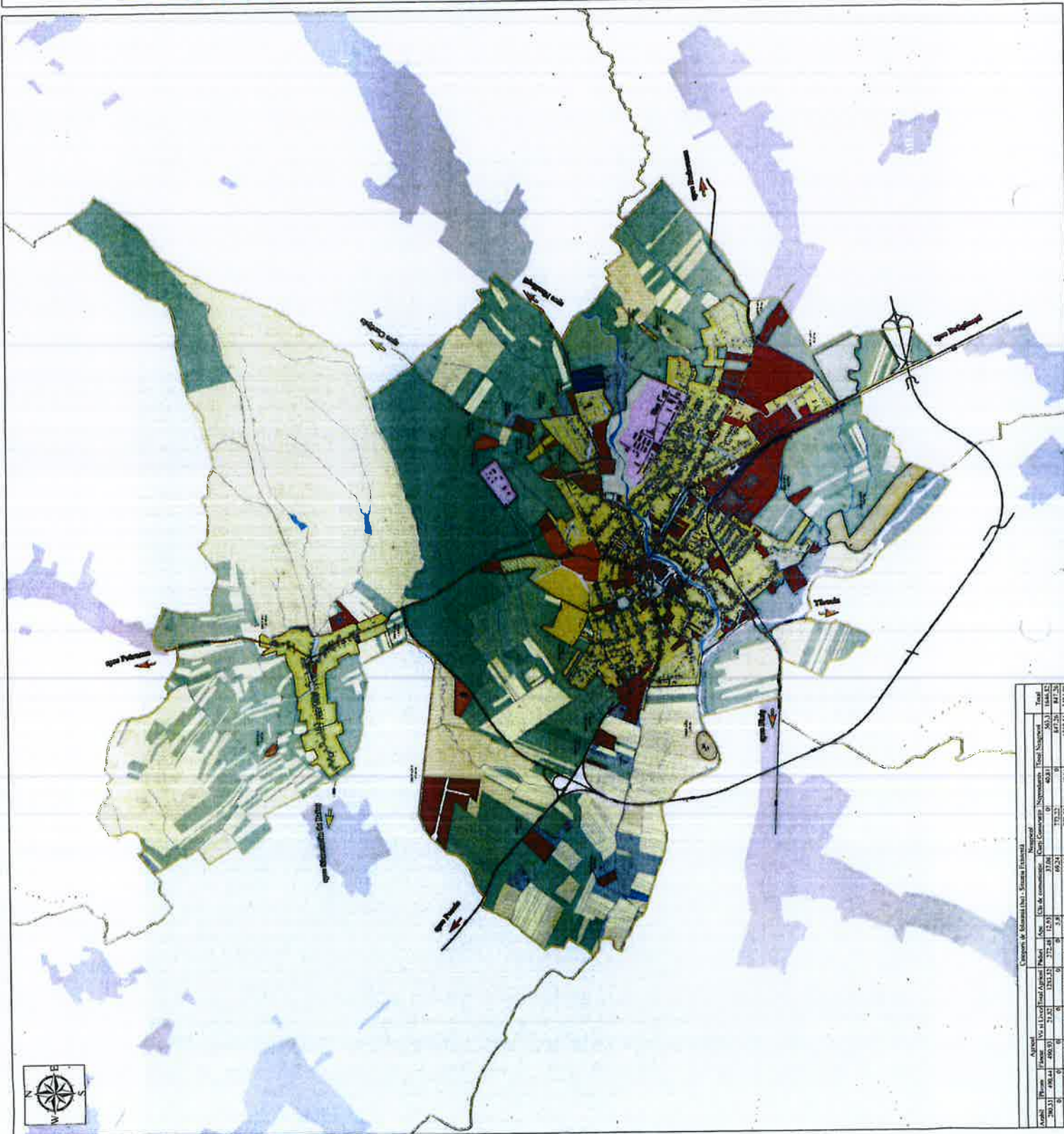


PROIECTANT GENERAL
S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
P.I. 01158260152

DATE	TIME	WIND	WAVE	SEA	SWELL	WAVE PERIOD	WAVE DIRECTION	WAVE HEIGHT	WAVE LENGTH	WAVE PERIOD	WAVE DIRECTION	WAVE HEIGHT	WAVE LENGTH
10/10/2017	10:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	11:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	12:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	13:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	14:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	15:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	16:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	17:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	18:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	19:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	20:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	21:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	22:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	23:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5
10/10/2017	24:00	10	1.5	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5	10	10	1.5	1.5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



University of Colorado (U.C.) - Student Financials						
Agreed		Non-agreed			Total	
Agreed	Non-agreed	Agreed	Non-agreed	Agreed	Non-agreed	Agreed
200-313	490-510	21-2	123-124	272-28	7-29	293-313
313-360	510-560	29-3	124-125	282-29	7-30	313-360
360-410	560-610	30-3	125-126	292-30	7-31	360-410
410-460	610-660	31-3	126-127	302-31	7-32	410-460
460-510	660-710	32-3	127-128	312-32	7-33	460-510
510-560	710-760	33-3	128-129	322-33	7-34	510-560
560-610	760-810	34-3	129-130	332-34	7-35	560-610
610-660	810-860	35-3	130-131	342-35	7-36	610-660
660-710	860-910	36-3	131-132	352-36	7-37	660-710
710-760	910-960	37-3	132-133	362-37	7-38	710-760
760-810	960-1010	38-3	133-134	372-38	7-39	760-810
810-860	1010-1060	39-3	134-135	382-39	7-40	810-860
860-910	1060-1110	40-3	135-136	392-40	7-41	860-910
910-960	1110-1160	41-3	136-137	402-41	7-42	910-960
960-1010	1160-1210	42-3	137-138	412-42	7-43	960-1010
1010-1060	1210-1260	43-3	138-139	422-43	7-44	1010-1060
1060-1110	1260-1310	44-3	139-140	432-44	7-45	1060-1110
1110-1160	1310-1360	45-3	140-141	442-45	7-46	1110-1160
1160-1210	1360-1410	46-3	141-142	452-46	7-47	1160-1210
1210-1260	1410-1460	47-3	142-143	462-47	7-48	1210-1260
1260-1310	1460-1510	48-3	143-144	472-48	7-49	1260-1310
1310-1360	1510-1560	49-3	144-145	482-49	7-50	1310-1360
1360-1410	1560-1610	50-3	145-146	492-50	7-51	1360-1410
1410-1460	1610-1660	51-3	146-147	502-51	7-52	1410-1460
1460-1510	1660-1710	52-3	147-148	512-52	7-53	1460-1510
1510-1560	1710-1760	53-3	148-149	522-53	7-54	1510-1560
1560-1610	1760-1810	54-3	149-150	532-54	7-55	1560-1610
1610-1660	1810-1860	55-3	150-151	542-55	7-56	1610-1660
1660-1710	1860-1910	56-3	151-152	552-56	7-57	1660-1710
1710-1760	1910-1960	57-3	152-153	562-57	7-58	1710-1760
1760-1810	1960-2010	58-3	153-154	572-58	7-59	1760-1810
1810-1860	2010-2060	59-3	154-155	582-59	7-60	1810-1860
1860-1910	2060-2110	60-3	155-156	592-60	7-61	1860-1910
1910-1960	2110-2160	61-3	156-157	602-61	7-62	1910-1960
1960-2010	2160-2210	62-3	157-158	612-62	7-63	1960-2010
2010-2060	2210-2260	63-3	158-159	622-63	7-64	2010-2060
2060-2110	2260-2310	64-3	159-160	632-64	7-65	2060-2110
2110-2160	2310-2360	65-3	160-161	642-65	7-66	2110-2160
2160-2210	2360-2410	66-3	161-162	652-66	7-67	2160-2210
2210-2260	2410-2460	67-3	162-163	662-67	7-68	2210-2260
2260-2310	2460-2510	68-3	163-164	672-68	7-69	2260-2310
2310-2360	2510-2560	69-3	164-165	682-69	7-70	2310-2360
2360-2410	2560-2610	70-3	165-166	692-70	7-71	2360-2410
2410-2460	2610-2660	71-3	166-167	702-71	7-72	2410-2460
2460-2510	2660-2710	72-3	167-168	712-72	7-73	2460-2510
2510-2560	2710-2760	73-3	168-169	722-73	7-74	2510-2560
2560-2610	2760-2810	74-3	169-170	732-74	7-75	2560-2610
2610-2660	2810-2860	75-3	170-171	742-75	7-76	2610-2660
2660-2710	2860-2910	76-3	171-172	752-76	7-77	2660-2710
2710-2760	2910-2960	77-3	172-173	762-77	7-78	2710-2760
2760-2810	2960-3010	78-3	173-174	772-78	7-79	2760-2810
2810-2860	3010-3060	79-3	174-175	782-79	7-80	2810-2860
2860-2910	3060-3110	80-3	175-176	792-80	7-81	2860-2910
2910-2960	3110-3160	81-3	176-177	802-81	7-82	2910-2960
2960-3010	3160-3210	82-3	177-178	812-82	7-83	2960-3010
3010-3060	3210-3260	83-3	178-179	822-83	7-84	3010-3060
3060-3110	3260-3310	84-3	179-180	832-84	7-85	3060-3110
3110-3160	3310-3360	85-3	180-181	842-85	7-86	3110-3160
3160-3210	3360-3410	86-3	181-182	852-86	7-87	3160-3210
3210-3260	3410-3460	87-3	182-183	862-87	7-88	3210-3260
3260-3310	3460-3510	88-3	183-184	872-88	7-89	3260-3310
3310-3360	3510-3560	89-3	184-185	882-89	7-90	3310-3360
3360-3410	3560-3610	90-3	185-186	892-90	7-91	3360-3410
3410-3460	3610-3660	91-3	186-187	902-91	7-92	3410-3460
3460-3510	3660-3710	92-3	187-188	912-92	7-93	3460-3510
3510-3560	3710-3760	93-3	188-189	922-93	7-94	3510-3560
3560-3610	3760-3810	94-3	189-190	932-94	7-95	3560-3610
3610-3660	3810-3860	95-3	190-191	942-95	7-96	3610-3660
3660-3710	3860-3910	96-3	191-192	952-96	7-97	3660-3710
3710-3760	3910-3960	97-3	192-193	962-97	7-98	3710-3760
3760-3810	3960-4010	98-3	193-194	972-98	7-99	3760-3810
3810-3860	4010-4060	99-3	194-195	982-99	7-100	3810-3860
3860-3910	4060-4110	100-3	195-196	992-100	7-101	3860-3910
3910-3960	4110-4160	101-3	196-197	1002-101	7-102	3910-3960
3960-4010	4160-4210	102-3	197-198	1012-102	7-103	3960-4010
4010-4060	4210-4260	103-3	198-199	1022-103	7-104	4010-4060
4060-4110	4260-4310	104-3	199-200	1032-104	7-105	4060-4110
4110-4160	4310-4360	105-3	200-201	1042-105	7-106	4110-4160
4160-4210	4360-4410	106-3	201-202	1052-106	7-107	4160-4210
4210-4260	4410-4460	107-3	202-203	1062-107	7-108	4210-4260
4260-4310	4460-4510	108-3	203-204	1072-108	7-109	4260-4310
4310-4360	4510-4560	109-3	204-205	1082-109	7-110	4310-4360
4360-4410	4560-4610	110-3	205-206	1092-110	7-111	4360-4410
4410-4460	4610-4660	111-3	206-207	1102-111	7-112	4410-4460
4460-4510	4660-4710	112-3	207-208	1112-112	7-113	4460-4510
4510-4560	4710-4760	113-3	208-209	1122-113	7-114	4510-4560
4560-4610	4760-4810	114-3	209-210	1132-114	7-115	4560-4610
4610-4660	4810-4860	115-3	210-211	1142-115	7-116	4610-4660
4660-4710	4860-4910	116-3	211-212	1152-116	7-117	4660-4710
4710-4760	4910-4960	117-3	212-213	1162-117	7-118	4710-4760
4760-4810	4960-5010	118-3	213-214	1172-118	7-119	4760-4810
4810-4860	5010-5060	119-3	214-215	1182-119	7-120	4810-4860
4860-4910	5060-5110	120-3	215-216	1192-120	7-121	4860-4910
4910-4960	5110-5160	121-3	216-217	1202-121	7-122	4910-4960
4960-5010	5160-5210	122-3	217-218	1212-122	7-123	4960-5010
5010-5060	5210-5260	123-3	218-219	1222-123	7-124	5010-5060
5060-5110	5260-5310	124-3	219-220	1232-124	7-125	5060-5110
5110-5160	5310-5360	125-3	220-221	1242-125	7-126	5110-5160
5160-5210	5360-5410	126-3	221-222	1252-126	7-127	5160-5210
5210-5260	5410-5460	127-3	222-223	1262-127	7-128	5210-5260
5260-5310	5460-5510	128-3	223-224	1272-128	7-129	5260-5310
5310-5360	5510-5560	129-3	224-225	1282-129	7-130	5310-5360
5360-5410	5560-5610	130-3	225-226	1292-130	7-131	5360-5410
5410-5460	5610-5660	131-3	226-227	1302-131	7-132	5410-5460
5460-5510	5660-5710	132-3	227-228	1312-132	7-133	5460-5510
5510-5560	5710-5760	133-3	228-229	1322-133	7-134	5510-5560
5560-5610	5760-5810	134-3	229-230	1332-134	7-135	5560-5610
5610-5660	5810-5860	135-3	230-231	1342-135	7-136	5610-5660
5660-5710	5860-5910	136-3	231-232	1352-136	7-137	5660-5710
5710-5760	5910-5960	137-3	232-233	1362-137	7-138	5710-5760
5760-5810	5960-6010	138-3	233-234	1372-138	7-139	5760-5810
5810-5860	6010-6060	139-3	234-235	1382-139	7-140	5810-5860
5860-5910	6060-6110	140-3	235-236	1392-140	7-141	5860-5910
5910-5960	6110-6160	141-3	236-237	1402-141	7-142	5910-5960
5960-6010	6160-6210	142-3	237-238	1412-142	7-143	5960-6010
6010-6060	6210-6260	143-3	238-239	1422-143	7-144	6010-6060
6060-6110	6260-6310	144-3	239-240	1432-144	7-145	6060-6110
6110-6160	6310-6360	145-3	240-241	1442-145	7-146	6110-6160
6160-6210	6360-6410	146-3	241-242	1452-146	7-147	6160-6210
6210-6260	6410-6460	147-3	242-243	1462-147	7-148	6210-6260
6260-6310	6460-6510	148-3	243-244	1472-148	7-149	6260-6310
6310-6360	6510-6560	149-3	244-245	1482-149	7-150	6310-6360
6360-6410	6560-6610	150-3	245-246	1492-150	7-151	6360-6410
6410-6460	6610-6660	151-3	246-247	1502-151	7-152	6410-6460
6460-6510	6660-6710	152-3	247-248	1512-152	7-153	6460-6510
6510-6560	6710-6760	153-3	248-249	1522-153	7-154	6510-6560
6560-6610	6760-6810	154-3	249-250	1532-154	7-155	6560-6610
6610-6660	6810-6860	155-3	250-251	1542-155	7-156	6610-6660
6660-6710	6860-6910	156-3	251-252	1552-156	7-157	6660-6710
6710-6760	6910-6960	157-3	252-253	1562-157	7-158	6710-6760
6760-6810	6960-7010	158-3	253-254	1572-158	7-159	6760-6810
6810-6860	7010-7060	159-3	254-255	1582-159	7-160	6810-6860
6860-6910	7060-7110	160-3	255-256	1592-160	7-161	6860-6910
6910-6960	7110-7160	161-3	256-257	1602-161	7-162	6910-6960
6960-7010	7160-7210	162-3	257-258	1612-162	7-163	6960-7010
7010-7060	7210-7260	163-3	258-259	1622-163	7-164	7010-7060
7060-7110	7260-7310	164-3	259-260	1632-164	7-165	7060-7110
7110-7160	7310-7360	165-3	260-261	1642-165	7-166	7110-7160
7160-7210	7360-7410	166-3	261-262	1652-166	7-167	7

FLORUT
FLORIN DAN

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

DATE

 EDILIS	PRIESTANT GENERAL S.C. AREA PROJECT # 111 BARA MAJEE		PROJECT # 111 REINFORCING	PROJECT # 111 REINFORCING	PROJECT # 111 REINFORCING
	PROJECT # 111 REINFORCING	PROJECT # 111 REINFORCING	PROJECT # 111 REINFORCING	PROJECT # 111 REINFORCING	PROJECT # 111 REINFORCING

PLAN URBANISTIC GENERAL

MUNICIPIUL BEIUȘ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE
FLORIN-DAN DELANI signed by
FLORIN-DAN DELANI
Date: 2026.08.13
15:54:21 +03'00'

LIMITĂ UNITATE ADMINISTRATIVĂ TERITORIALĂ

LIMITĂ INTRAVILAN PROPUS
LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
LIMITĂ PUZ
LIMITĂ UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE
L- ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
M- ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER RURAL
M- ZONĂ MIXTĂ

IS- ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
IS- ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

V- ZONĂ SPAȚIU VERZI
V- ZONĂ SPAȚIU VERZI

PAZIUNI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
PAZIUNI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC
ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

GC- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
GC- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN
ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

AF- FĂNĂTE
AF- FĂNĂTE

LIVADĂ
LIVADĂ

NEPRODUCȚIV
NEPRODUCȚIV

PAȘUNE
PAȘUNE

PĂDURE
PĂDURE

ABAZIL
ABAZIL



CĂI DE COMUNICAȚIE
CĂI DE COMUNICAȚIE

CENTURĂ OCULTOARE BEIUȘ
CENTURĂ OCULTOARE BEIUȘ

DRUM JUDEȚEAN
DRUM JUDEȚEAN

DRUM COMUNAL
DRUM COMUNAL

STRĂZI
STRĂZI

DRUMURI DE EXPLOATARE
DRUMURI DE EXPLOATARE

EXTENSIE PISTĂ DE BICICLEȚĂ
EXTENSIE PISTĂ DE BICICLEȚĂ

PISTĂ DE BICICLEȚE EXISTENTĂ
PISTĂ DE BICICLEȚE EXISTENTĂ

ZONE DE PROTECȚIE / INTERZICȚĂ
ZONE DE PROTECȚIE / INTERZICȚĂ

ZONĂ DE PROTECȚIE / INTERZICȚĂ
ZONĂ DE PROTECȚIE / INTERZICȚĂ

SITURI ARHEOLOGICE
SITURI ARHEOLOGICE

ZONĂ DE PROTECȚIE LINEE ELECTRICE AERIANE
ZONĂ DE PROTECȚIE LINEE ELECTRICE AERIANE

ZONĂ DE PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE (50 m - Drum Expres, 25 m - Drum Național, 20 m - Drum Județean, 10 m - Drum Comunal)
ZONĂ DE PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE (50 m - Drum Expres, 25 m - Drum Național, 20 m - Drum Județean, 10 m - Drum Comunal)

ZONĂ CU RISC DE ALUNECĂRI DE TEREN
ZONĂ CU RISC DE ALUNECĂRI DE TEREN

ZONĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA REALIZAREA ELEMENTELOR DE VALOARE DE PATRIMONIU
ZONĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA REALIZAREA ELEMENTELOR DE VALOARE DE PATRIMONIU

SIT ARHEOLOGIC
SIT ARHEOLOGIC

REȚELE TEHNICO EDILITARE
REȚELE TEHNICO EDILITARE

LINEE ELECTRICE AERIANE 10kV
LINEE ELECTRICE AERIANE 10kV

LINEE ELECTRICE AERIANE 20kV
LINEE ELECTRICE AERIANE 20kV

ELEMENTE TOPOGRAFICE
ELEMENTE TOPOGRAFICE

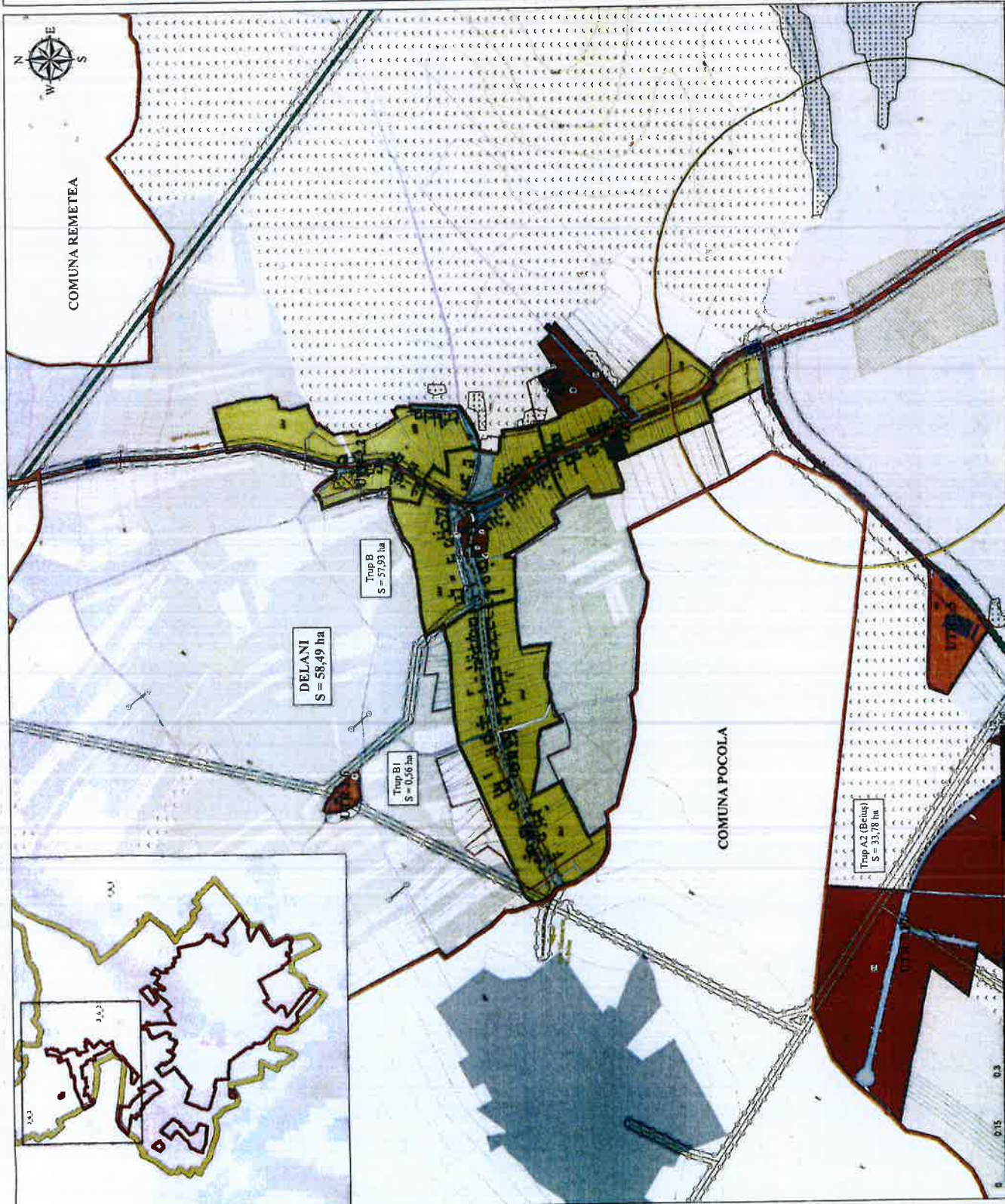
PARCELE CADASTRALE OCH
PARCELE CADASTRALE OCH

PARCELE VECTORIZATE CONFORM ORTOFOTOPLAN
PARCELE VECTORIZATE CONFORM ORTOFOTOPLAN

POND CONSTRUIT
POND CONSTRUIT

CURBA DE NIVEL
CURBA DE NIVEL

EDILIS		PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR	
S.C. ADRIAN PROIECT S.R.L.		MUNICIPIUL BEIUȘ		PROIECT	
BANI NAȚIONALE		DECALARIE		PROIECT	
SCALA 1:1000		TITLU		PROIECT	
1:1000		1:1000		1:1000	
1:1000		1:1000		1:1000	



№. cad.	Suprafață (ha)	Destinație	Stare	Proprietar
1	175,07	Industria și depozitare	Industria	Municipalitatea Beiuș
2	175,07	Industria și depozitare	Industria	Municipalitatea Beiuș
3	175,07	Industria și depozitare	Industria	Municipalitatea Beiuș
4	175,07	Industria și depozitare	Industria	Municipalitatea Beiuș
5	175,07	Industria și depozitare	Industria	Municipalitatea Beiuș

Zone funcționale	Suprafață (ha)	%	Procent
Locuiri în dezvoltare urbană	40,8	80,25%	71,00%
Zone rezidențiale - locuiri în dezvoltare	1,14	2,24%	18,75%
Zone industriale și depozitare	2,27	4,49%	2,20%
Zone pentru activități agricole, agro-industriale	4,02	7,84%	4,41%
Zone de conservare a patrimoniului	3,07	5,98%	6,30%
Zone de conservare a patrimoniului	6,51	12,61%	4,27%
Zone de conservare a patrimoniului	0,38	0,74%	0,00%
TOTAL	50,61	100,00%	100,00%

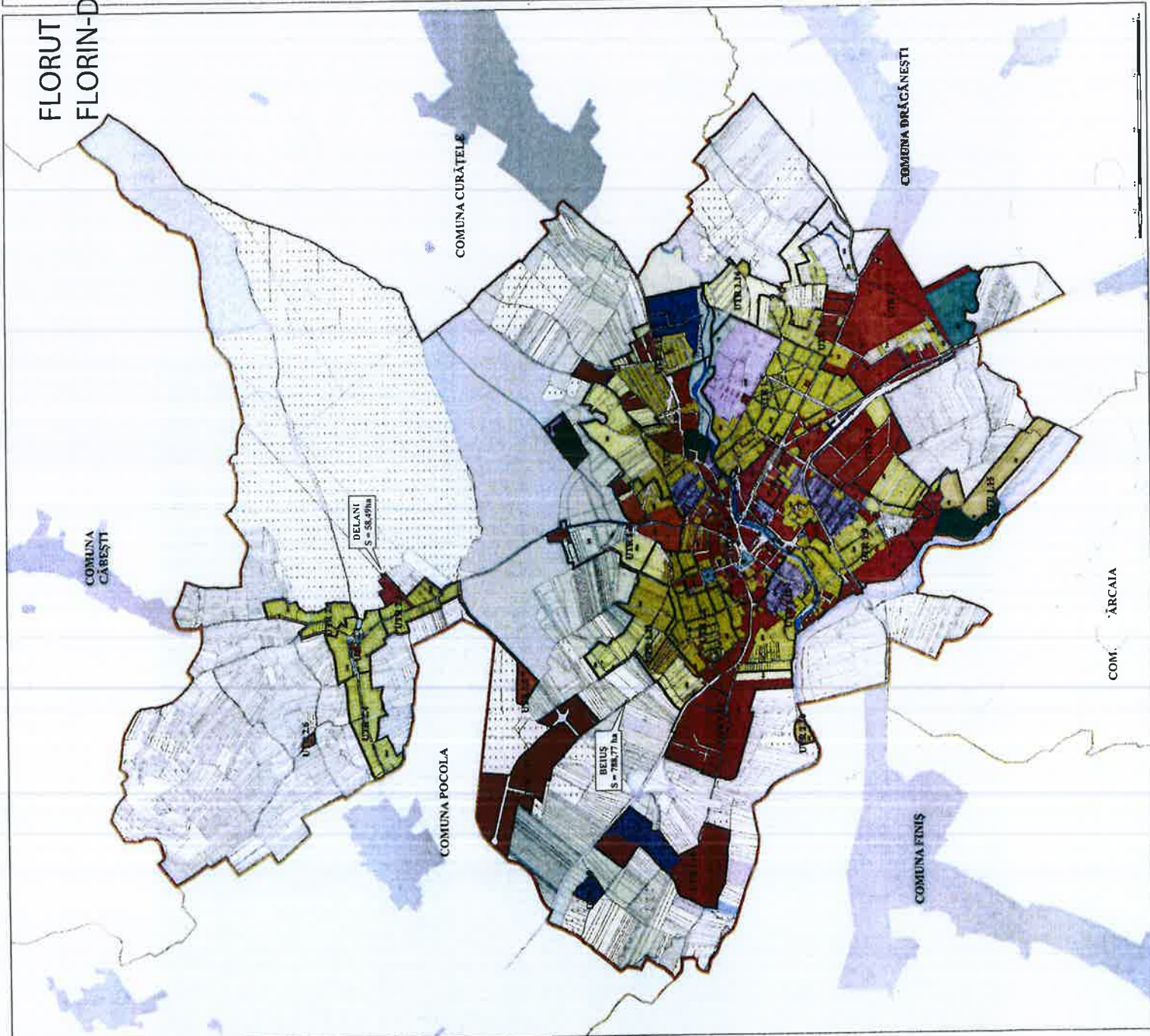
PUNCTE DE INTERES	Descriere	Coordonate
1	GRĂDINIȚĂ CU PROGRAM NORMAL	46° 15' N, 26° 15' E
2	ȘCOALA GLEBULUI	46° 15' N, 26° 15' E
3	BIBLIOTECĂ ORTODOXĂ	46° 15' N, 26° 15' E
4	BIBLIOTECĂ ORTODOXĂ	46° 15' N, 26° 15' E
5	CIMITIR ORTODOX	46° 15' N, 26° 15' E
6	ATELIER FABRICĂRI TERACOTĂ	46° 15' N, 26° 15' E
7	ATELIER REPARAȚII UNITATE AGRICOLĂ	46° 15' N, 26° 15' E
8	ATELIER VÂNTĂRI	46° 15' N, 26° 15' E

FLORUT
FLORIN-1

Date: 2026.08.13
15:53:47 REFERINȚĂ



☐	LIMITE
☒	LIMITĂ UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
☐	LIMITĂ INTRAVILAN PROPUS
☐	LIMITĂ UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

[illegible]

FLORUT
FLORIN-H

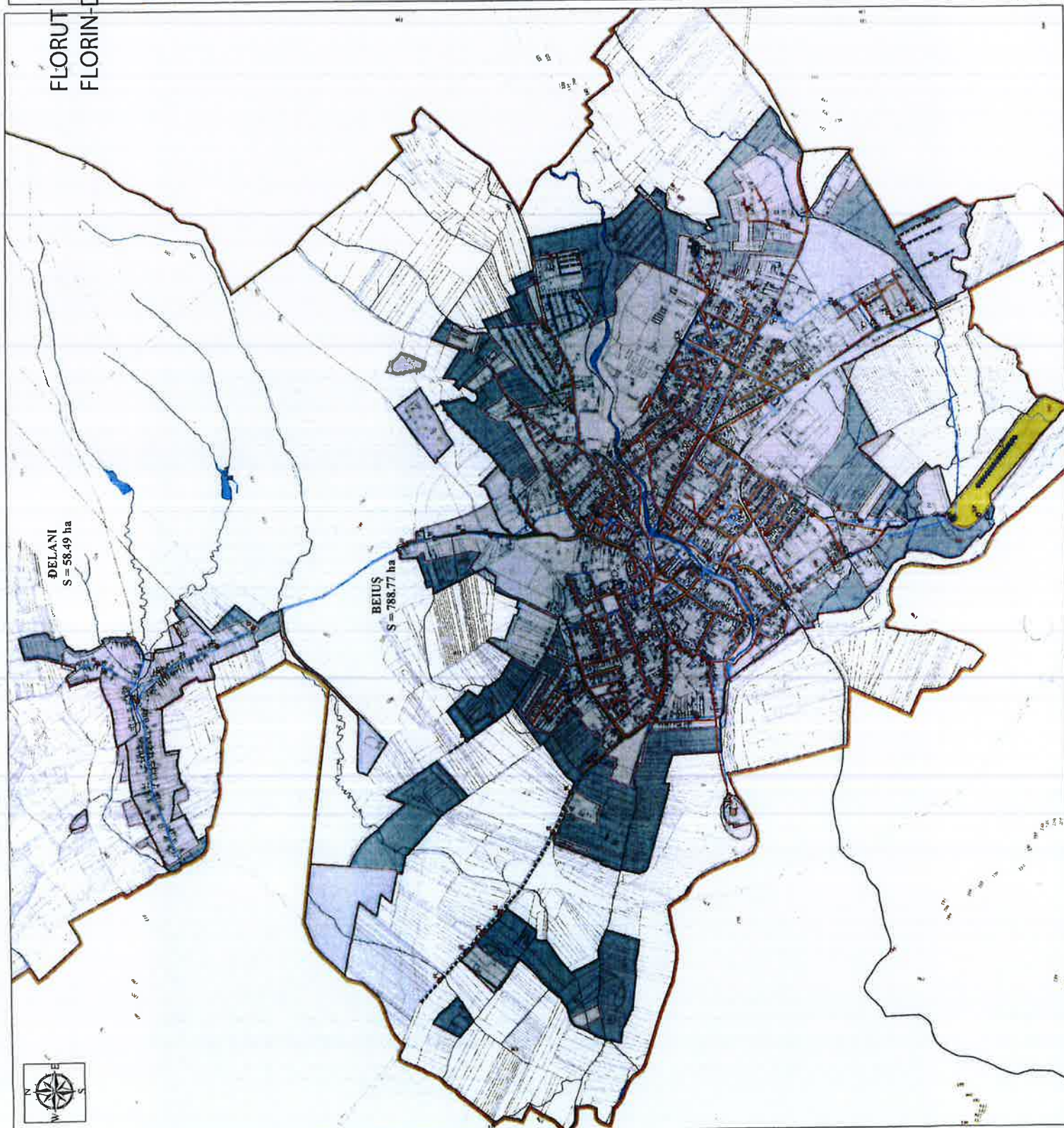
Digitally signed by ANELIUS CIPRIUL BEIUȘ
REC'D EVENT ARDRENI 2020-EDILITARE PROPUSE
ANIMATARE APA POTABILĂ, CANALIZARE
Date: 2026.08.13
15:57:03+00'

LIMITE

	LIMITĂ UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
	LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
	LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
	REȚEAUA DE ALIMENTARE CU APĂ
	● HIDRANT PROPUS
	● CAPTARE APĂ DE SUPRAFAȚĂ
	■ CAPTARE APĂ SUBTERANĂ
	● REZERVOR APĂ
	REȚEA MAJORĂ DE DISTRIBUȚIE APEI POTABILE EXISTENTĂ
	REȚEA MAJORĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE PROPUȘĂ
	CONDUCTĂ DE ADUCȚIUNE
	GOSPODĂRIE APĂ
	REȚEAUA DE CANALIZARE
	6 STAȚIE DE POMPARE
	STAȚIE DE ENURARE
	REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE A APEI PLUVIALE ÎN SISTEM SEPARATIV EXISTENTĂ
	REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE A APEI PLUVIALE ÎN SISTEM SEPARATIV PROPUȘĂ
	REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE ÎN SISTEM SEPARATIV EXISTENTĂ
	REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE ÎN SISTEM SEPARATIV PROPUȘĂ
	ZONE DE PROTECȚIE/INTERDICȚIE
	ZONĂ DE PROTECȚIE REZERVOR DE APĂ (20m)
	ZONĂ DE PROTECȚIE STAȚIE DE POMPARE (10m)
	ZONĂ DE PROTECȚIE CRIȘUL NEGRU



	PROJECT GENERAL S.C. BANA PROJECT & A.E.		SC. 000 1.0000	
	PROJECT NAME S.C. BANA PROJECT & A.E.	PROJECT NO. 1.0000	PROJECT DATE 1.0000	PROJECT STATUS 1.0000
PROJECT TYPE S.C. BANA PROJECT & A.E.	PROJECT LOCATION S.C. BANA PROJECT & A.E.	PROJECT AREA S.C. BANA PROJECT & A.E.	PROJECT VOLUME S.C. BANA PROJECT & A.E.	
PROJECT DESCRIPTION S.C. BANA PROJECT & A.E.	PROJECT DETAILS S.C. BANA PROJECT & A.E.	PROJECT NOTES S.C. BANA PROJECT & A.E.	PROJECT COMMENTS S.C. BANA PROJECT & A.E.	



PLAN URBANISTIC GENERAL
Digitally signed by
FLORIN-DAN MUNICIPIUL BIHOR
REGISTRĂRI TEHNICO-EDILITARE PROPUSE
FLORIN-DAN Date: 2020.06.13
RETELE ELECTRICE 55.58.00ELSCAȚII

LIMITE

■ LIMITĂ UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ

□ LIMITĂ INTRAVILAN PROPUS

□ LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT

RETEAUA ELECTRICĂ ȘI DE TELECOMUNICAȚII

▲ ANTENĂ GSM

● POST DE TRANSFORMARE AERIAN

■ POST DE TRANSFORMARE ÎN CABINĂ DE ZIDĂRIE

■ POST DE TRANSFORMARE ÎN CABINĂ METALICĂ

— LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 110kV

— LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 20kV

- - - MAGISTRALĂ CABLURI FIBRĂ OPTICĂ

— ZONE DE PROTECȚIE/INTERDICȚIE

— ZONĂ DE PROTECȚIE LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ (24 m -

LEA 20kV, 37m - LEA 37kV)

— ZONĂ DE PROTECȚIE FATĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE

TERNICE (Antene GSM - 150 m)

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

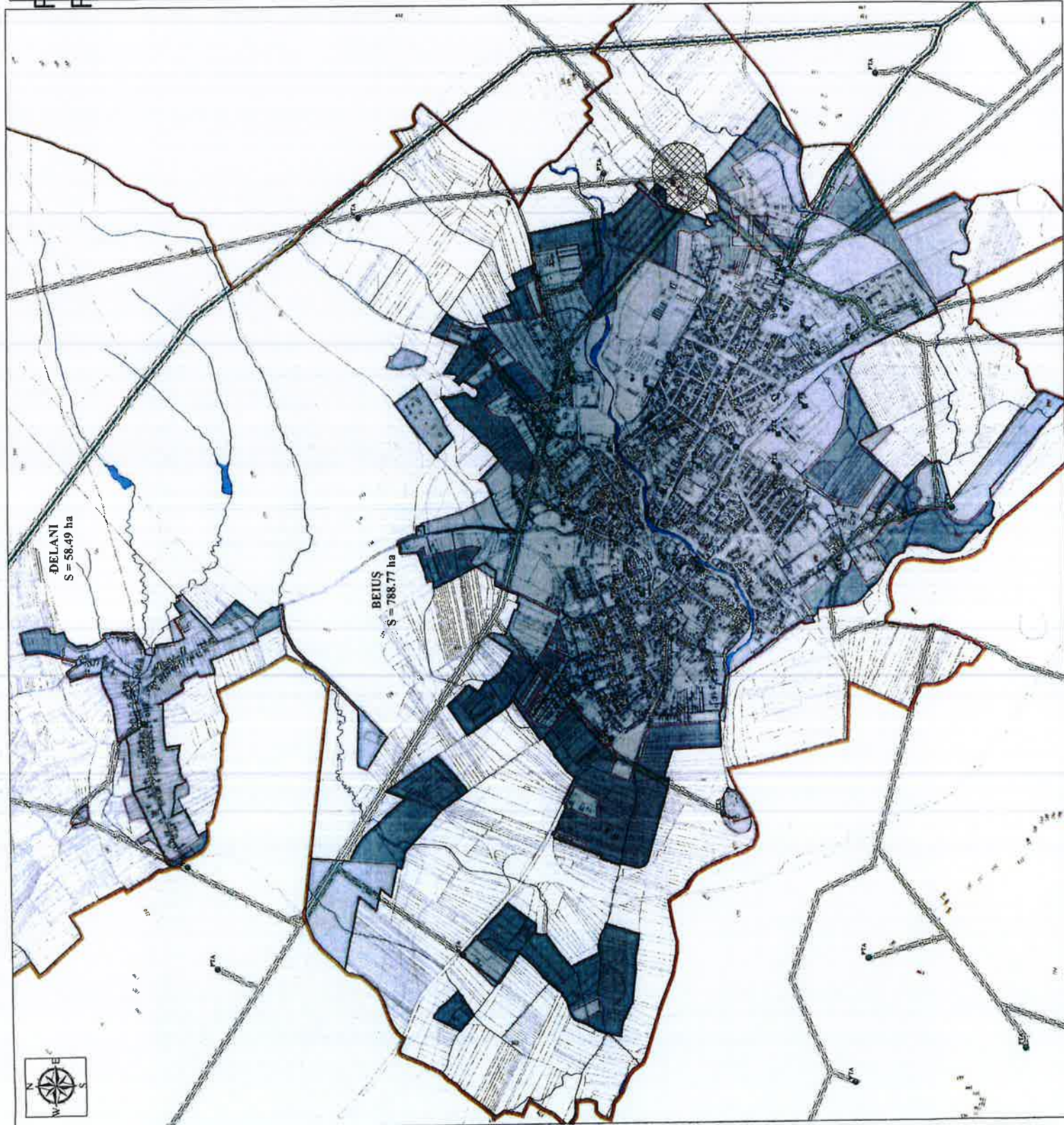
—

—

—

—

—



PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ADILIS PROIECT S.R.L.
BIAIA NARE

PLAN URBANISTIC GENERAL

FLORUT

FLORIN-DAN

Digitally signed by
FLORIN-DAN
Date: 2026.08.13 15:57:38 +03'00'

- ZONE OPERATIUNI DE REGENERARE URBANĂ**
- LIMITĂ UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
 - LIMITĂ INTRAVILAN PROPUS
 - ZONE OPERATIUNI DE URBANIZARE
 - OPERATIUNE DE URBANIZARE PENTRU DEZVOLTARE ECONOMICA
 - OPERATIUNE DE URBANIZARE A TERENURILOR NOI INTRODUSE ÎN INTRAVILAN
 - ZONE OPERATIUNI DE REGENERARE URBANĂ CENTRALE (ZCP)
 - ZONE OPERATIUNI DE RESTRUCTURARE
 - OPERATIUNE DE RESTRUCTURARE URBANĂ PRIN RECONVERSIA ZONELOR CONSTRUITE SAU NEUTILIZATE ÎN SPAȚII VERZI ȘI DE AGREMENT
 - OPERATIUNE DE RESTRUCTURARE FUNCȚIONALĂ CU PROFIL MIXT COMERCIAL, AGREMENT ȘI TURISM
 - OPERATIUNE DE RESTRUCTURARE FUNCȚIONALĂ A ZONELOR ADJACENTE DRUMURILOR PRINCIPALE ȘI VARIANTEI OCULITOARE
 - OPERATIUNE DE RESTRUCTURARE A ZONELOR OMIGENE
 - ECONOMICE TRATATE SEPARAT ÎN FUNCȚIUNI MIXTE

CĂI DE COMUNICAȚIE

- CALE FERATĂ
- CENTURĂ OCULITOARE BETUȘ
- TRONSON PROPUS
- DRUM NAȚIONAL
- DRUM JUDEȚEAN
- DRUM COMUNAL
- STRĂZI
- STRĂZI PROPUSE
- DRUMURI DE EXPLOATARE

ALTELE

- CURBE DE NIVEL
- RÂU

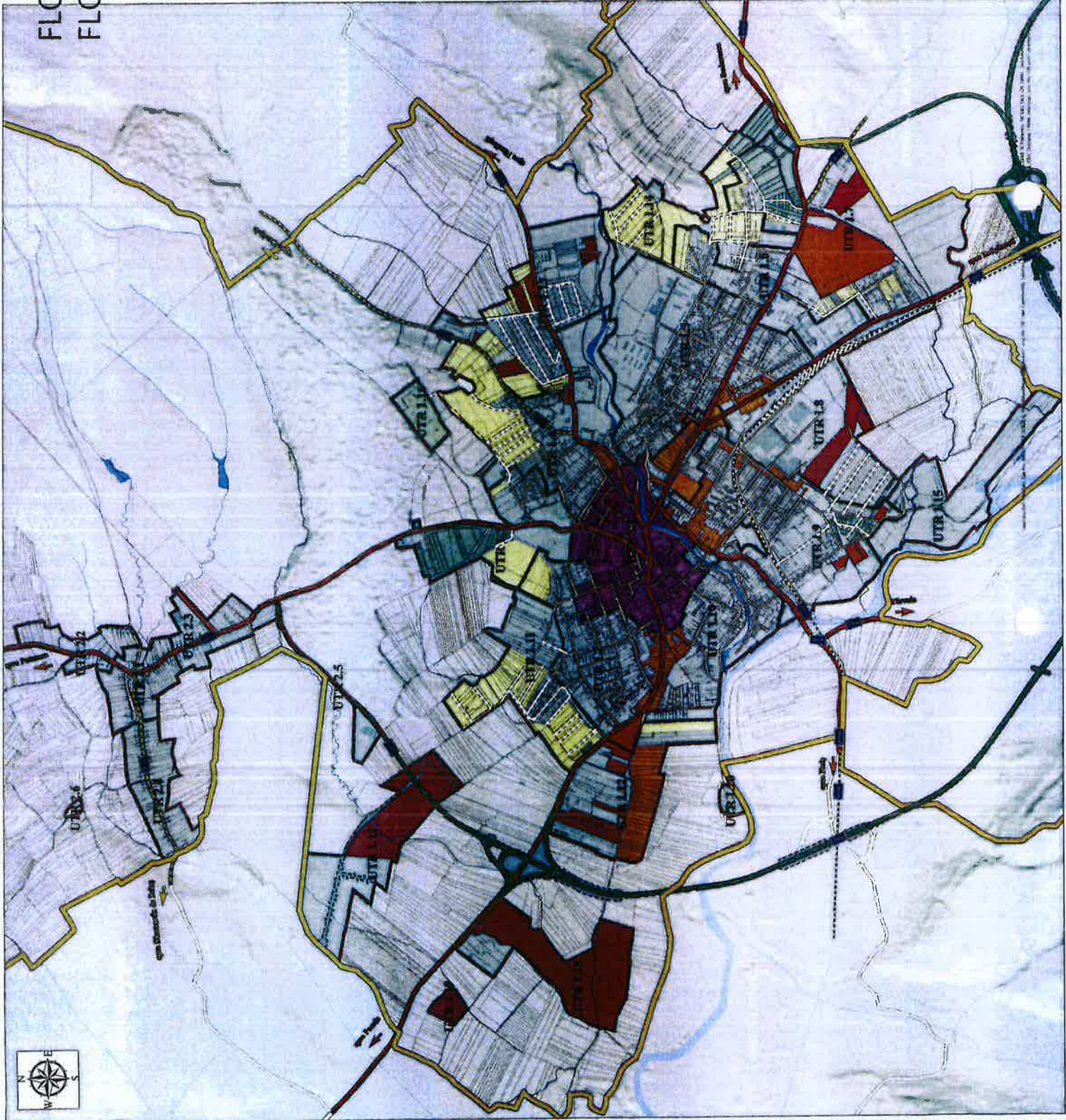


EDILIS

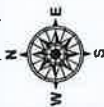
PROIECTANT GENERAL
S.C. EDILIS PROIECT SRL
BIA MARE

PROIECT	SCALA	DATA
1:1000	1:1000	2026

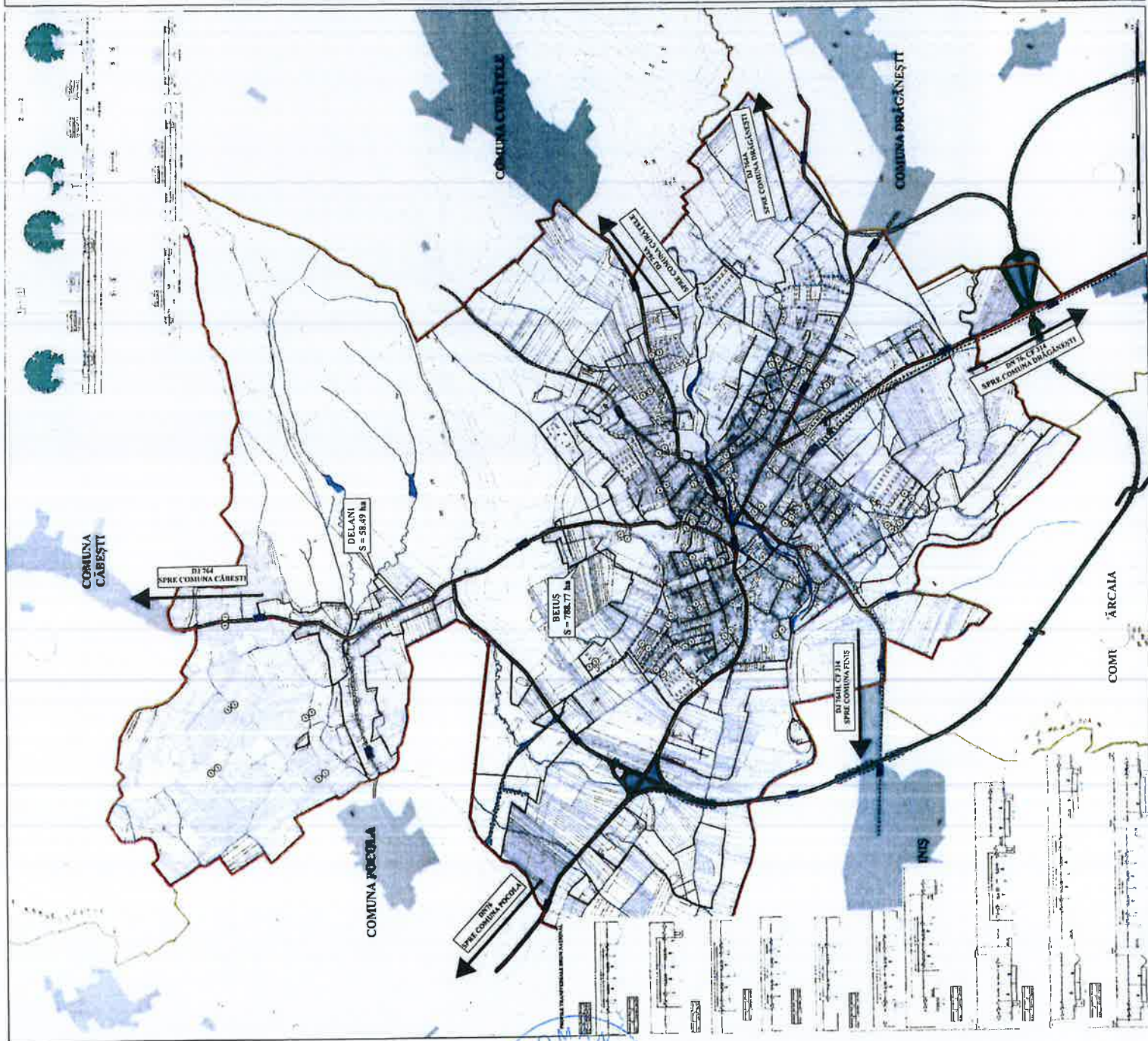
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
EDILIS	EDILIS	EDILIS



RETEA MAJORĂ CIRCULĂȚII
TRANSPORT PUBLIC
MOBILITATE ȘI STATIONARE



- LIMITE** **LIMITA** **UNITATE ADMINISTRATIVĂ TERITORIALĂ**
 **LIMITA INTRAVILAN PROPRIU**
 **LIMITA INTRAVILAN EXISTENT**
 **CAI DE COMUNICĂTIE - TRANSPORT FERVIAR**
 **GARA BIEUS**
 **CALE FERATA**
 **CAI DE COMUNICĂTIE - TRANSPORT AUTOTRANSPORT**
 **CALE DE COMUNICĂTIE - TRANSPORT TERESTRU**
 **TRONSON PROPRIU**
 **TRONSON EXISTENT**
 **DRUM NAȚIONAL**
 **DRUM JUDEȚEAN**
 **DRUM COMUNAL**
 **STRAZI**
 **STRAZI PROPRIE**
 **DRUMURI DE EXPLOATARE**
 **STRAZI CU ÎMBĂRCĂMINTE PERMANENTĂ**
 **STRAZI DE ÎNCĂLZIRE - TRANSPORT IN COMUNA ȘI VELD**
 **STATI ÎNCĂLZIRE BICICLETE**
 **TRASEE EXISTENTE PESTE DE BICICLETE**
 **EXTINDERE PESTE DE BICICLETE**

[illegible]

Prințese de Sclărie
baleg dragos, George



Secretary General
Sorejan Feliana Alina

