

CONTRACT DE CONCESIONARE

încheiat azi _____ nr. 1885 / 21.04.2004.

I. Părțile contractante:

a) Consiliul Local Mihai Viteazu, cu sediul în Mihai Viteazu, str. Principală nr. 1014, având contul curent nr. 50044378832 deschis la B.N. Trezoreria Turda și codul fiscal nr. 4378832, prin reprezentanții legali STOIAN VASILE primar și LILIA ANGELA contabil, în calitate de CONCEDENT pe de o parte, și

b) BAL VASILE ^{den} cu sediul în com. FRATA cat. SOTORU AE CIMPIE nr 360, cod fiscal nr. CHP 176 111212031, având contul curent nr. CI BICLA KX MRA 1688 deschis la Pol. Banca Turzii, prin reprezentantul sau legal, la 15.05.2000, în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte, au convenit încheierea prezentului contract de concesiune, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunii și al Hotărârii Consiliului Local Mihai Viteazu nr. 14 din data de 05.04.2002 cu respectarea următoarelor clauze:

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. (1) Obiectul contractului este concesiune 200 mp teren intravilan situat în loc. Mihai-Viteazu, str. Ciga, lângă pământ nr. com 672, pentru plant. or

(2) Obiectivele concendentului sunt:

- a) concesiune 200 mp teren intravilan
- b) _____
- c) _____

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur: _____
- b) bunurile proprii: _____
- c) bunuri de preluare: _____

Art. 2. Predarea și primirea obiectului concesiunii se va realiza pe baza unui proces verbal odată cu semnarea prezentului contract și care constituie anexa nr. 1 la prezentul contract și parte integrantă din acesta.

III. Durata contractului

Art. 3. Durata concesiunii este de : 25 ani începând de la data de : 01.05.2004

La expirarea perioadei de concesiune părțile pot prelungi de comun acord contractul în aceleași condiții, sau altele care vor fi negociate.

IV. Redevența

Art. 4. Redevența este de 8000 000 lei, plătită după cum urmează:

- în termen de 6 luni în rate egale ~~80%~~ din valoarea totală
- restul în termen de ani de la plata tranșei de 30% în rate anuale egale, prin conturile:
 - contul concesionarului nr. deschis la
 - contul concendentului nr. 50044378832 deschis la B.N. Trezoreria

Turda

V. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art. 5. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile, activitățile și serviciile publice ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunurilor și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concendentului

Art. 6. (1) Concendentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităților, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în prezența acestuia.

(3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen, concendentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile proprii și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare - cumpărare cu privire la aceste bunuri.

(4) Concendentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național.

VI. Obligațiile concendentului

Art. 7. Concendentul se obligă:

- a) să predea obiectul concesiunii la art. 1 din contract la data semnării contractului, în stare de folosință când va încheia un proces verbal de predare primire în două exemplare.

b) să asigure folosința obiectului concesionat pe toată durata contractului garantând concesionarul contra pierderii totale sau parțiale și contra tulburării folosinței obiectului concesionării.

c) la încheierea contractului, în cazul în care acesta nu este prelungit, concendentul se obligă să despăgubească concesionarul pentru investițiile făcute pe terenul concesionat, care nu pot fi recuperate de către concesionar (clădiri, amenajări, instalații de alimentare cu energie electrică, apă, gaz, etc), conform evaluării lor la data expirării contractului.

d) Concendentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

e) Concendentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor concesionarului.

VII. Obligațiile concesionarului

Art. 8. Concesionarul se obligă:

1) să folosească obiectul concesionat pentru desfășurarea activităților prevăzute în statutul propriu.

2) să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații.

3) să păstreze integritatea bunului concesionat, să îl întrețină în mod corespunzător, să nu îl deterioreze sau degradeze.

4) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normativele în vigoare (avizele PSI, PM, sanitare, protecția mediului, etc)

De asemenea, concesionarul are obligația ca în conformitate cu prevederile legale în vigoare să instruiască personalul propriu cu normele PSI și PM, fapt pentru care va răspunde unilateral. Vor fi afișate la loc vizibil planșele de evacuare în caz de incendiu și normele de protecția muncii. La panourile electrice și în punctele ușor accesibile concesionarul va expune stingătoare.

5) concesionarul se obligă să plătească redevența

6) să plătească c/valoarea utilităților consumate (apa, gazul, energia electrică, telefonul, etc), plată ce se va efectua către furnizorii respectivi.

7) să asigure paza bunului concesionat

8) la expirarea duratei prezentului contract să restituie bunul concesionat în stare bună concendentului fără intervenția instanțelor judecătorești, în condițiile în care este despăgubit pentru investițiile făcute până la acea dată.

9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la existența sau posibilitatea existenței unei cauze care va conduce la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concendentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

VIII. Alte obligații

Art. 9. Concendentul suportă sarcinile și impozitele asupra bunului închiriat.

Art. 10. Taxele comunale și toate utilitățile consumate sunt în sarcina concesionarului, neintrând în prețul concesiunii.

Art. 11. Concendentul se obligă să pună la dispoziția concesionarului, la data începerii concesiunii, inventarul complet liber de orice sarcini și să răscumpere plusurile valorice ce apar la expirarea duratei concesiunii conform evaluării de la acea dată.

IX. Încetarea contractului de concesiune

Art. 12. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestui contract, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concendentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concendent, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concendentului;

e) la dispariția, printr-o forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea investiției făcute de concesionar, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concendentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico - economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

g) în cazul în care cele două părți sunt de comun acord să se încheie contractul respectând clauzele prezentului contract.

X. Clauze contractuale privind împărțirea responsabilităților de mediu între concendent și concesionar

Art. 13. În ceea ce privește responsabilitățile de mediu, concesionarul se obligă să respecte toate condițiile prevăzute de lege cu privire la activitatea desfășurată, obținând pentru aceasta Autorizația de mediu.

Concendentul se obligă din acest punct de vedere să interzică depozitarea de deșeuri de orice fel și de substanțe toxice în vecinătatea concesionării.

XI. Răspunderea contractuală

Art. 14. Pentru nerespectarea obligațiilor inserate în contractul cu anexe, procese verbale, devize și alte înscrisuri convenite în legătură cu concesiunea, părțile datorează penalități în limitele stabilite prin prezentul contract.

Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti în completare daune.

Art. 15. Forța majoră așa cum este definită de lege, apără de răspundere partea care o invocă în condițiile notificării scrise în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră și pe bază de certificat eliberat de Camera de Comerț și Industrie a României.

XII. Litigii

Art. 16. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi depus spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

XIII. Alte clauze

Art. 17. Prezentul contract poate fi modificat sau adaptat numai prin acordul ambelor părți.

Art. 18. Contractul cuprinde și anexe.

1) Proces verbal de predare - primire a obiectului prevăzut la art.1 din prezentul contract.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul contract în patru exemplare din care un exemplar pentru concendent, un exemplar pentru concesionar și câte un exemplar pentru organele de control.

CONCENDENT

PRIMAR

CONTABIL



CONCESIONAR

4.2. ZONA DE LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

• Capitolul 1 - Generalităţi

Art.1. Zona de locuinţe şi funcţiuni complementare (LFC) cuprinde subzonele:

- Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime şi funcţiuni complementare, existente, situată în interiorul limitei construite protejate (LFCm1);
- Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime şi funcţiuni complementare, existente şi propuse, situată în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2);
- Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime propuse, case de vacanţă, situată în exteriorul limitei construite protejate (LFCm3);

Art.2. Funcţiunea dominantă a zonei este aceea de locuinţe unifamiliale cu regim mic de înălţime existente şi propuse:

LFCm1

locuinţe unifamiliale;

LFCm2

- locuinţe unifamiliale / semicolective (max. 4 apartamente);

LFCm3

- case de vacanţă;

Art.3. Funcţiunile complementare admise în zonă sunt:

LFCm1+LFCm2

- culturi agricole / grădini;
- adăposturi pentru animale (max. 5 capete bovine şi 5 capete porcine);
- anexe gospodăreşti;
- ateliere meşteşugăreşti, dacă $S_{utilă} < 100$ mp;
- întreprinderi mici nepoluante, dacă $S_{utilă} < 100$ mp;
- comerţ alimentar, comerţ nealimentar cu mărfuri de folosinţă zilnică, prestări servicii, dacă $S_{utilă} < 100$ mp;
- cabinet medical, sedii firme, dacă $S_{utilă} < 100$ mp;
- creşe / grădiniţe, dacă $S_{utilă} < 100$ mp şi se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulaţie pietonală, parcuri / garaje, spaţii verzi şi echipare edilitară;
- amenajări care au ca scop lucrări de gospodărie a apelor, consolidare a malurilor sau de traversare a albiei.

LFCm3

- grădină;
- construcţii provizorii: filigorie, magazie de unelte, garaj, dacă $S_{utilă} < 20$ mp;
- circulaţie pietonală, parcare, spaţii verzi şi echipare edilitară.

• Capitolul 2 - Utilizarea funcţională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcţii şi amenajări care corespund funcţiunii zonei şi îndeplinesc condiţiile prezentului regulament (art. 2 şi 3).

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

LFCm1

- orice intervenție asupra construcțiilor și amenajărilor din interiorul limitei construite protejate, este condiționată de avizul Comisiei Regionale pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Cluj;
- orice intervenție se va înscrie cât mai discret în peisajul existent și fără să obtureze unghiurile de vedere ale perspectivelor pitorești;

LFCm2+LFCm3

- orice intervenție care cuprinde locuințe propuse este condiționată de existența PUZ / PUD, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

LFCm3

- orice intervenție se va înscrie cât mai discret în peisajul existent și fără să obtureze unghiurile de vedere ale perspectivelor pitorești, cu avizul administratorului / custodelui zonei protejate.

Art.6. Utilizări interzise:

LFCm1+LFCm2+LFCm3

- discotecă, club;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale;
- abatoare;
- stații de întreținere auto;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- obturarea cu construcții a perspectivelor pitorești;
- exploatarea forestieră și a resurselor minerale (balast);
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc:

LFCm1+LFCm2+LFCm3

- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice:
 - pe terenurile cu alunecări de teren de intensitate medie și mică (se recomandă POT max. = 15 %);
 - pe terenurile cu tasare;
 - pe terenurile cu risc de inundare prin ridicarea nivelului pânzei freatice;
 - pe terenurile cu eroziune;
- până la obținerea avizului Comisiei Regionale pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Cluj, în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică în zonele cu vestigii arheologice / efectuarea de cercetări arheologice preventive;
- până la obținerea avizului MAPN, MI, SRI în zonele limitrofe unităților speciale / sub 2400 m distanță în extravilan;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni propuse / obiective de utilitate publică propuse / solicitate pentru introducerea în intravilan;

Art.8. Interdicții totale de construire se stabilesc pe terenurile cu:

LFCm1+LFCm2+LFCm3

- soluri contaminate de substanțe chimice periculoase, cu restricționarea oricăror activități, prin împrejmuirea zonei, până la decontaminare;
- riscuri geografice, cu excepția lucrărilor de amenajare / stabilizare a terenului, pe bază de expertize hidro / geotehnice:
 - alunecări de teren reactive;
 - inundații prin revărsare (râul Arieș) / torențiale (Valea Hășdate);
- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
 - stații de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antenă GSM;
 - SRM gaz, magistrale / rețele de gaz;
 - zona de protecție sanitară a surselor de apă / rezervoarelor de înmagazinare a apei potabile / stațiilor de pompare / tratare a apei;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitele de carburanți;
- zone de siguranță față de unitățile MAPN:
 - 200 m de la incinta acestora;

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

Art.9. Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

LFCm1+LFCm2+LFCm3

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subîmpărțiri.

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor cu excepția celor având sub 150 mp care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minimum 15 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și minimum 500 mp pentru clădiri izolate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

Art.10. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

LFCm1+LFCm2+LFCm3

În zonele existente, se va menţine aliniamentul actual al străzii şi amplasarea clădirilor faţă de acesta. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

În zonele noi propuse, aliniamentul va respecta zonele de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC şi alte străzi;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora, iar retragerea clădirilor de la aliniament va fi de 5 m.

Art.11. Amplasarea clădirilor faţă de limitele parcelelor / unele faţă de altele

LFCm1+LFCm2+LFCm3

Se va menţine, pe cât posibil, actualul regim de construire discontinuu.

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcţie se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage cu minim 1/2 din înălţimea clădirii măsurată la streăşină.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu faţă de ambele limite laterale ale parcelei cu minim 1/2 din înălţimea clădirii măsurată la streăşină.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea faţă de limita posterioară, iar dacă nu, clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin 1/2 din înălţimea clădirii măsurată la streăşină.

Amplasarea construcţiilor, în interiorul aceleiaşi parcele, se va face cu respectarea distanţei minime obligatorii între clădiri (distanţa egală cu înălţimea la streăşină a celei mai înalte dintre ele, $D = H$).

Curţile vor avea o suprafaţă de minim 20% din parcelă.

Se va asigura gabaritul necesar intervenţiilor în caz de incendiu (lăţime = 3,80 m şi înălţime = 4,20 m).

Art.12. Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural şi confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 536 din 1997.

LFCm1+LFCm2+LFCm3

Pentru construcţiile de locuinţe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.13. Circulaţii / accese carosabile

Accesele la parcelele introduse în intravilan se vor realiza conform avizului Companiei Naţionale de Autostrăzi şi Drumuri Naţionale din România, vezi planşele D1-D7

LFCm1+LFCm2+LFCm3

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 - 1 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.

Pentru locuințe semicolective (max, 4 apartamente) cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. 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 maximum 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.14. Circulații / accese pietonale

LFCm1+LFCm2+LFCm3

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieşirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a uşilor / porţilor situate la parterul clădirilor.

Art.15. Necesarul de parcaje

LFCm1+LFCm2+LFCm3

Toate locuinţele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

Pentru construcţiile de locuinţe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art.16. Înălţimea maximă a clădirilor

LFCm1+LFCm3

D+P+M / P+1 (max. 6 m la streaşină).;

LFCm2

D+P+1+M / P+2 (max. 9 m la streaşină).

LFCm1+LFCm2+LFCm3

Acoperişurile vor fi realizate din ţiglă şi vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configuraţia tradiţională.

În cazul clădirilor situate pe colţ, la racordarea între străzi având regim diferit de înălţime, dacă diferenţa este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreştere în trepte, primul tronson prelungind înălţimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanţa dintre aliniamente.

Art.17. Aspectul exterior al clădirilor

LFCm1+LFCm2+LFCm3

Aspectul exterior al construcţiilor va fi în acord cu funcţiunea acestora şi cu importanţa clădirii. Se va trata unitar întreaga clădire, încât să asigure unitatea ansamblului şi concordanţa cu specificul arhitecturii locale. Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

Soclu

- la soclu se va păstra / repara placajul iniţial din piatră;
- se interzice utilizarea gresiei, faianţei;

Tâmplărie

- se vor păstra tâmplăriile ferestrelor tradiţionale existente; în cazul înlocuirii se

- va prelua profilul tâmplăriei inițiale;
- se recomandă tâmplăria din lemn cu termopan și obloane din lemn;
- se interzice folosirea pereților cortină, tâmplăriei din PVC, aluminiu, metal și folosirea cărămizilor din sticlă sau a policarbonatului;

Tencuieli / zugrăveli

- în câmp continuu pereții se vor trata unitar, cu materiale și culori identice pt. tot nivelul clădirii, indiferent de numărul de proprietari;
- tencuielile și zugrăvelile se vor executa cu materiale tradiționale;
- în cazul folosirii de materiale noi se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelat", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agrementului tehnic acordat în România;
- calcanele se vor repara și zugrăvi concomitent cu fațadele;
- se interzice folosirea betonului aparent și a culorilor stridente sau sclipicioase;
- se recomandă folosirea placajelor din piatră și lemn;

Elemente decorative fațade

- elementele decorative din ipsos se vor vopsi în nuanțe deschise (chiar alb);
- elementele din piatră acoperite cu mortare / zugrăveli vor fi degajate și se vor păstra în stare aparentă;
- elementele decorative deteriorate vor fi înlocuite cu unele noi, identice;
- nu se admit confecții metalice aparente, baluștri și ornamente din material plastic;

Acoperiș / șarpantă

- în cazul mansardării unui pod, se va respecta volumetria și geometria acoperișului;
- în cazul executării de clădiri noi, învelitoarea va fi din țiglă și va avea o pantă identică cu cea a clădirilor învecinate, de minim 35°;
- se recomandă șarpante din lemn simple, cu pante simetrice, în 4 sau 2 ape, fără coame rupte sau suprapuse;
- se interzice folosirea azbocimentului, tablei zincate și a învelitorilor bituminoase;
- pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea lucarnelor tradiționale, sau a ferestrelor de mansardă;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Curți interioare / ganguri

- se impune eliminarea suprafețelor betonate din curțile interioare și pavarea acestora cu calupuri / lespezi din piatră pe pat de nisip, pentru asigurarea evaporării apei din sol, concomitent cu realizarea canalizării apelor pluviale din curți.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.18. Condiții de echipare edilitară

LFCm1+LFCm2+LFCm3

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub

- profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială / rigolă pe sub trotuar;

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice, cu respectarea distanțelor de protecție sanitară aferente.

Bazinele vidanjabile ce se vor realiza înaintea canalizării apelor uzate menajere vor fi prevăzute cu dispozitive de racordare la viitoarea rețea.

În fiecare gospodărie, în care se cresc animale (capacitatea maximă a adăposturilor va fi de 5 capete bovine și 5 capete porcine), se vor amenaja platforme betonate pentru fermentarea gunoierului de grajd și bazine betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide de la animale.

Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic.

Suprafețele rezervate pentru compostare individuală:

- 1,00 mp / 100 mp grădină;

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:

- 2,00 mp / locuință;

Distanțele minime de protecție sanitară admise în cadrul gospodăriilor, sunt:

- fosă septică / fântână (30 m);
- adăposturi pt. animale / locuință (10 m);
- platforma pentru deșeuri menajere / locuință (10 m);
- groapă compost / locuință (10 m);

Art.19. Spații plantate

LFCm1+LFCm2+LFCm3

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele și balcoanele, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

Se va planta minimum 1 arbore / 100 mp gazon.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori m	Arbuști m
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

Art.20. Împrejmuiri

LFCm1+LFCm2

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă de 1,50 m, cu soclu opac de 30 cm înălțime, iar porțile situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 1.50 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii (proprietar al împrejmuirii este considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrării principale și pentru jumătatea adiacentă din latura posterioară a respectivei parcele).

LFCm3

Împrejmuirea se va realiza din scânduri orizontale de lemn, pe toate laturile, cu înălțimea de maximum 1,20 m și va fi dublată cu gard viu.

LFCm1+LFCm2+LFCm3

Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat.

Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

LFCm1+LFCm2

POT = max. 30%

LFCm3

POT = max. 20%

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime)

LFCm1

CUT = max. 0,60 (D+P+M / P+1, max. 6 m la streășină);

LFCm2

CUT = max. 0,90 (D+P+1+M / P+2, max. 9 m la streășină);

LFCm3

CUT = max. 0,50 (D+P+M / P+1, max. 6 m la streășină);