



LARIX . STUDIO . SRL - BIROU . DE . ARHITECTURA . RESTAURARE . INGINERIE . URBANISM



535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A . JUDETUL . HARGHITA

INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007; C.U.I.: RO 22841209

CONT NR. RO90 BTRL 0210 1202 F268 19XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI

TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0729.040.040 ; office@larixstudio.ro, www.larixstudio.ro



PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA MĂDĂRAȘ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM –
DOCUMENTAȚIE PENTRU AVIZ DE INIȚIERE

COMUNA MĂDĂRAȘ - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.(R.L.U.)

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE.

Rolul RLU;
Baza legală a elaborării;
Aprobarea regulamentului;
Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară;
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
Regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și a construcțiilor.
Regulile cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale.
Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zona pentru locuințe;
IS - Zona pentru instituții și servicii;
ID - Zona pentru unități industriale și depozitare;
A - Zona pentru unități agricole;
C - Zona pentru căi de comunicare
SP - Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement;
DS - Zona cu destinație specială;
GC - Zona pentru gospodărie comunală;
TE - Zona pentru echipare edilitară.

VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A 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;
TS - terenuri cu destinație specială.

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

VIII. MODUL DE ELABORARE C.U.

COMUNA MĂDĂRAȘ - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.(R.L.U.)

I. DISPOZIȚII GENERALE.

ROLUL RLU.

Prezentul regulament local de urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale planului urbanistic general (P.U.G.) și devine instrumentul de lucru în vederea aplicării prevederilor conținute în P.U.G.

R.L.U. asigură cadrul pentru menținerea și dezvoltarea calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile R.L.U. Pe baza acestuia se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construcție pe teritoriul localității.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.

Prezentul R.L.U. a fost elaborat odată cu P.U.G. al comunei Mădăraș, în baza prevederilor din **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor, completată și republicată prin **Legea 453 din 2001**, **Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a **Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat** și **Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare** și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificările și completările prin legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa.

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.
- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002.
- Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată .
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului .
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu mod. și completările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului 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 Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

APROBAREA REGULAMENTULUI.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administrației publice locale și va fi aprobat, pe baza avizelor și acordurilor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, de către Consiliul Local al comunei Mădăraș, cu Hotărârea de Consiliu.

Modificările ulterioare, intervenite la P.U.G. și regulamentul aferent urmează aceeași cale de aprobare ca și P.U.G.-ul inițial. Derogările de la prevederile Regulamentului sunt admise numai în cazuri bine justificate de condiții particulare neprevăzute, cu avizul compartimentului de urbanism.

DOMENIUL DE APLICARE.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Mădăraș, atât în intravilan cât și în extravilan. Limitele intravilanului propus sunt precizate conform planșelor de reglementări din cadrul documentației PUG.

În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile dominante stabilite și relațiile dintre diferitele zone funcționale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de încadrare în teritoriul administrativ al localității. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ Mădăraș se poate face numai după elaborare PUZ, cu excepția adăposturilor pentru animale, respectiv celor cu scop de deservire activității agricole (conform legii). Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

La autorizarea oricărui tip de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI .

Autoritățile administrației publice locale vor urmări gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN.

Se va consulta și Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U. Utilizarea funcțională a terenurilor se prezintă grafic în planșa de reglementări din P.U.G.

Prin autorizația de construire , terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii. 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. De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea 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.

RELAȚIA CU SUPRAFEȚELE ÎMPĂDURITE:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conf. art. 5 din R.G.U.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Având în vedere că intravilanul comunei Mădăraș se întinde spre limitele suprafețelor împădurite, se recomandă pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

RESURSELE SUBSOLULUI

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 din R.G.U. 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.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

PROTECȚIA APELOR:

Resursele de apă ale comunei Mădăraș sunt de suprafață și sunt de bună calitate. Ele sunt puse în evidență în cadrul planșei de încadrare în teritoriu administrativ al PUG. Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă care asigură curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă și se va face conf. art. 7 din R.G.U. 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.

Autorizarea executării construcțiilor din apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile H.G. nr. 101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterane, precum și la măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în scopul prevenirii alterării calității apelor în temeiul Legii Apelor 107/1996. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute anterior este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității 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.

Este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă. Pentru amplasarea unor obiective indiferent de destinație în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Această măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin „Avizul de amplasament”

De-a lungul cursurilor de apă naturale sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare. În aceste zone nu este permisă amplasare de obiective care ar putea împiedica accesul la albia minoră și de-a lungul acesteia. Zona de protecție a pârâurilor este de 5m pe ambele maluri, zona de protecție a Oltului este de de 5m în zona comunei.

În caz de modificare a destinației terenurilor și construcțiilor precum și a tuturor prevederilor propuse prin prezentul plan urbanistic general, acesta se va supune procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului sau a unor peisaje naturale unicate sau rare. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conf. art. 8 din R.G.U.

Zone naturale protejate pe teritoriul administrativ al comunei Mădăraș:

- Aria Natura 2000 - Aria Naturală Protejată ROSPA 0034 Depresiunea și Munții Ciucului
- Aria Natura 2000 - Aria Naturală Protejată ROSCI 0090 Harghita Mădăraș
- Aria Natura 2000 - Aria Naturală Protejată ROSCI 0323 Munții Ciucului

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Zonele construite protejate aflate în teritoriul administrativ al comunei Mădăraș au fost delimitate în cadrul planșei de reglementări și se înscriu în următoarele categorii:

Monumente și ansambluri de arhitectură.

cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
HR-II-m-B-12864	Moară de apă	sat Mădăraș; comuna Mădăraș	629	Început sec. XIX

Pentru stabilirea zonei de protecție a monumentului s-a realizat un studiu istoric. Astfel în majoritatea monumentelor zona de protecție „standard” cu raza de 100 m măsurată de la limita construcției și cuprinzând integral parcelele aferente a fost relaționată cu situl (perspective controlate, panorame, relații cu apa etc.), zonele protejate fiind marcate atât în planșele anexe la studiul istoric, cât și pe planșa de reglementări din PUG. În studiul istoric monumentul are o fișă cu poze și cu coordonate de identificare.

Situri arheologice:

Nu sunt situri arheologice, cel figurat în Repertoriul Arheologic Național este în mod greșit trecut la Mădăraș, în realitate situl aparține comunei Dănești.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Ministerul Culturii și Cultelor care eliberează autorizația de săpătura arheologică sistematică, prin compartimentul său de specialitate, în urma consultării Comisiei Naționale de Arheologie;

În perimetrele rezervațiilor arheologice și în zonele de protecție a acestora se impune respectarea legislației în vigoare, privind protecția patrimoniului, sunt interzise construcțiile de orice fel, a căror execuție ar presupune decaparea solului, fundații sau alte săpături care ar putea afecta stratul de cultură arheologică. Aceste terenuri pot fi amenajate ca zone verzi, cu gazon.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței. Conf. Art. 9 din R.G.U.

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 și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

În urma analizelor studiului nu se propune inițierea demarării procesului de clasificare ca monument istoric a ansamblului bisericii romano-catolice și a zidului de incintă din Mădăraș, respectiv a capelei Sf. Anton.

Zone construite protejate / zone cu valoare ambientală.

Pentru localitate a fost realizată o analiză privind imaginea rurală. În urma acestui studiu au fost studiate și analizate: panoramele valoroase, imaginile stradale valoroase, lărgirile de străzi, bifurcațiile, scurtăturile și potecile pietonale, relația tradițională cu pârâul respectiv cu râul Olt, podurile tradiționale, zonele cu valoare ambientală, zonele destructurate, zonele de protecție a monumentelor istorice, vegetația înaltă, fântânile publice, crucifixurile (troițele) stradale, monumentele comemorative, elemente stridente, cimitirele, porțile secuiești, porțile cu valoare ambientală, construcțiile cu valoare ambientală, gospodăriile cu valoare ambientală, rândurile de șure, construcțiile stridente, construcțiile publice, construcțiile industriale.

Deși există valori, acestea sunt dispersate în teritoriu și din păcate nu pot fi instituite zone construite protejate. Rămâne de văzut în ce măsură pot fi conservate clădirile / gospodăriile cu valoare ambientală, figurate pe planșele 02 și 03 din Analiza imaginii rurale.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.

EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE .

Intravilanul comunei Mădăraș cuprinde într-o mică parte, terenuri cu riscuri naturale. Cursul râului Olt și al pârâului Mădărașul Mare au fost regularizate pe baza unor studii și documentații hidrologice complexe. Pârâul Mădăraș se împarte în două brațe în localitate, în zona afluenței brațului mic (porțiunea dintre podul peste drumul național și căminul cultural) în timpul creșterii debitului râului Olt au existat probleme locale de inundare, însă pentru remedierea acestora s-a realizat un canal artificial care descarcă surplusul de ape. În cazul întreținerii corespunzătoare a diferitelor obiective aferente lucrărilor de regularizare este evitat riscul apariției inundațiilor unor suprafețe de teren adiacente cursurilor acestora.

Pe planșele PUG s-a reprezentat limita de inundabilitate pentru scenariul cu probabilitate medie (pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 1% - inundații care se pot produce odată la 100 de ani) conform Hărților de risc ANAR, INHGA.

Pe teritoriul comunei datorită constituției geologice stabile, nu există riscul apariției alunecărilor de teren.

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE.

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură - Conf. Art. 11 din R.G.U - în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură. Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților. Construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora fac excepție.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

- autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face pe baza prevederilor art. 12 din R.G.U.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

DISTANȚE DE PROTECȚIE.

Este interzisă ocuparea distanțelor de protecție prevăzute, marcate pe planșe. În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc., se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

LEA.

Autorizarea oricăror construcții pe amplasamente aflate în proximitatea imediată sau în interiorul zonelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la Electrica.

Zona de protecție (12 m) pentru LEA 20 - 110 kV se păstrează și în extravilan.

DRUMURI PUBLICE ȘI CALEA FERATĂ.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale în funcție de categoria drumului).

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiții:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;

Este interzisă autorizarea următoarelor lucrări în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Zonele de protecție ale infrastructurii feroviare: delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor. De asemenea, acesta împreună cu SNCFR trebuie să stabilească condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor în zona de protecție (de 20 și de 100 de m).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Se vor respecta distanțele de protecție de mai sus.

În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar
- 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 zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar:

- materiale și utilaje necesare întreținerii infrastructurii feroviare, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
- Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plata prealabilă a despăgubirii.
- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului dacă legea nu dispune altfel conform art. 29 din R.G.U.

COMPATIBILITATEA FUNCȚIUNILOR.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conf. art. 14 din R.G.U.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea funcționării construcțiilor trebuie să țină seama de distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort din teritoriul comunei Mădăraș:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete 200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete 500 m
- Ferme de păsări, între 51- 100 capete 50 m
- Ferme de păsări, între 101- 5000 capete 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5000 capete și complexuri avicole ind. 1000 m

- Ferme de ovine, caprine 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete 200 m
- Ferme de porci, între 51-1000 de capete 500 m
- Complexuri de porci, între 1000-10,000 de capete 1000 m
- Complexuri de porci cu peste 10,000 de capete 1500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100-5000 capete 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5000 capete 200 m
- Ferme și crescătorii de ștruți 500 m
- Ferme și crescătorii de melci 50 m
- Spitale, clinici veterinare 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine 1000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine 1000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate) 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase 1000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase 500 m
- Crematorii umane 1000 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, fier vechi și ateliere de tăiat lemne 50 m
- Parcuri eoliene 1000 m
- Parcuri fotovoltaice 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deșeuri 200 m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate. La înființarea fermelor noi se vor respecta distanțele de protecție sanitară. Distanțele vor fi măsurate de la limita intravilanului, iar în cazul fermelor se va avea în vedere posibilitatea de dezvoltare acestora în viitor.

IMAGINEA GENERALĂ A LOCALITĂȚII.

• **Cabluri aeriene.**

Ca principiu de dezvoltare în viitor se propune demontarea cablurilor aeriene și înlocuirea acestora cu rețele realizate subteran. Se interzice – în cazul extinderilor - dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Iluminatul festiv cu ocazia sărbătorilor poate fi realizată pe bază de aprobare de la Primărie.

- **Accesul în localitate, vizibilitatea din drumurile publice, calea ferată, dinspre peisaj.**

Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru terenurile adiacente căii ferate și drumurilor (mai ales în zonele de intrare). Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru localitate, va fi ameliorat printr-o abordare critică în cadrul proiectării în această zonă, se recomandă plantarea vegetației înalte, pentru îmbunătățirea calității mediului și aspectului peisagistic văzut de pe cale ferată.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare:

- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, abandonarea șantierelor, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

Se recomandă utilizarea vegetației pentru mascarea elementelor străine imaginii satelor, văzute dinspre peisaj.

- **Prezența apei în localitate.**

În cazul pârâului Mădăraș este distrusă relația tradițională cu pârâul. Aastă relație se poate reabilita în lungul râului Olt. Se va evita ca apa vie a pârâului -folosit pe vremuri pentru adăparea animalelor, respectiv pentru stingerea incendiilor și pentru spălat- să devine apă moartă. În acest sens, accesele amenajate la apă vor fi realizate în mod tradițional, din materiale tradiționale și locale. Se va păstra vegetația tradițională de pe malul râului.

Este interzisă:

- eliminarea arborilor caracteristici (salcie, arin etc.). În cazul tăierii întemeiate, se vor planta 3 arbori în locul arborelui tăiat. Tăierile nepermise vor fi sancționate prin Hotărâre a Consiliului Local.
- deversarea canalizării și a apelor menajere în râu, pârâu. Abaterile vor fi sancționate ferm prin Hotărâre a Consiliului Local. Întreținerea malurilor pârâurilor prin mijloace și materiale tradiționale, îmbunătățirea relației pârâu-domeniul public cade în sarcina Comunei Mădăraș, prin elaborarea și aplicarea unei strategii aprobat cu Hotărâre de Consiliu.

- **Fântâni publice.**

Întreținerea și curățirea periodică a fântânilor și izvoarelor trebuie să reprezinte o prioritate pentru comună, acestea reprezentând o valoare specifică pentru localitate.

DEZVOLTAREA SUSTENABILĂ

S-a urmărit încurajarea dezvoltării care se încadrează în context și respectă scara tradițională a localității. Intervențiile care depășesc cadrul și mărimea unei gospodării tradiționale sau care se situează în zone cu problematică specială din punct de vedere urbanistic vor necesita autorizare prin Planuri Urbanistice Zonale cu acordul Consiliului Local, prin hotărâre a Consiliului Local.

MOȘTENIREA CULTURALĂ.

Peisajul cultural, respectiv valorile arhitecturale și ambientale stabilite prin studiul de analiza imaginii rurale se propun declarate moștenire culturală prin hotărâre a Consiliului Local. Astfel, prin viitoarele dezvoltări este obligatoriu:

- păstrarea și utilizarea tuturor elementelor existente cu valoare ambientală;
- păstrarea și dezvoltarea elementelor care ajută la păstrarea relației cu apa; păstrarea aspectului tradițional al malurilor;

- „repararea” sau estomparea intervențiilor nefericite în țesutul rural și în imaginea rurală valoroasă a comunei („neutralizarea” caselor, a porților și a gardurilor stridente prin schimbarea culorilor vii ale pereților și învelitorilor cu culori pastelate și prin folosirea materialelor naturale într-o formă naturală, prin mascarea caselor de dimensiuni mari); unde este posibil, chiar îndepărtarea elementelor stridente;
- Noile construcții să se raporteze la cele mai apropiate case existente cu valoare ambientală prin volumetrie, proporții, materiale și poziționare față de stradă;
- păstrarea vegetației înalte existente (copacilor înalți și a rândurilor de copaci), precum și extinderea și înlocuirea treptată a acestei vegetații înalte pe curs de îmbătrânire;
- păstrarea panoramelor valoroase și împiedicarea blocării perspectivelor valoroase;
- „eliminarea” dinspre stradă a aspectului industrial al zonelor „microindustriale” intercalate în zonele de locuit și stabilirea unei relații funcționale corecte (mascarea construcțiilor industriale existente și noi spre stradă cu rânduri de copaci și construcții de dimensiuni mici, măsuri compensatorii, etc.)

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructura, stații de alimentare cu combustibil lichid, parcaje, garaje etc.) se va face conform art.18 din R.G.U.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE.

În sensul prezentului regulament prin zona drumului se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță, și fâșiile de protecție. În acest sens se va consulta capitolul anterior, privind interesul public / distanțe de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și fâșiile de protecție.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu, Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C 242/1993

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂI FERATE.

În sensul prezentului regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate. În acest sens se va consulta capitolul anterior, privind interesul public / distanțe de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și fâșiile de protecție.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate 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 - vezi art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U. (În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.)

Orice acces la drumurile publice din extravilan se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri în proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cazul serviciilor și locuințelor colective accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 din R.G.U

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse.
- Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelelor. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din R.G.U.

REALIZARE / EXTINDERE DE REȚELE EDILITARE.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 din R.G.U

- Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor.
- 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.
- Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este regim juridic în proprietate publică. Autoritatea publică este în drept - în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție- să solicite (anterior autorizării construcției) realizarea efectivă a extinderii.
- În cazul zonelor care nu dispun de rețele tehnico - edilitare, cu precădere cele de alimentare cu apă și canalizare, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura programelor guvernamentale de dezvoltare, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.
- În cazul distanțelor mari (care necesită lucrări edilitare costisitoare) se acceptă fântâni forate, bazine vidanjabile etanșe și microstații de epurare. În aceste zone, în vederea asigurării echipării tehnico-edilitare corespunzătoare, la autorizarea executării

construcțiilor se va examina posibilitatea de realizare ale acestora. Se recomandă, ca acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării microstații de epurare (de grup sau individuale), eventual de fose septice individuale sau de grup.

- Se interzice evacuarea de ape pluviale în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcele. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR.

PARCELARUL.

Comuna Mădăraș are un parcelar istoric valoros, a cărui descriere și motivare se poate citi în Memoriul General, la cap. 2.1.3.

Nu se recomandă comasarea loturilor din zona istorică și parcelarul istoric.

Nu se recomandă reparcelarea în zona trupurilor și parcelarul istoric.

CONSTRUIBILITATEA PARCELELOR.

Se consideră construibile parcelele istorice, tradiționale pentru zona rurală din Secuime, precum și parcelele care în momentul parcelării au respectat legislația în vigoare din momentul parcelării.

Pentru parcele noi, lățimea parcelei este de min. 10 m pentru clădiri înșiruite și 14 m pentru clădiri cuplate sau izolate. Suprafața parcelei construibile este de min. 200 mp pentru clădiri înșiruite, 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 350m²) și de minimum 400m² pentru clădiri amplasate izolat (recomandat 500m²), respectiv de min. 1000m² pentru parcelele destinate pentru locuințe sezoniere, case de vacanță și pentru construcții cu funcțiunea turistică. Adâncimea parcelei este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Construibilitatea parcelei este condiționată de:

- posibilitatea realizării echipării tehnico-edilitare în condițiile celor precizate mai sus, la regurile cu privire la echiparea tehnico-edilitară.
- asigurarea accesului (pietonal și auto) la drumul public (direct sau prin servitute)

PARCELAREA / REPARCELAREA.

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea 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.

Reparcelarea în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate.

În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform planului urbanistic general, a prezentului regulament și a planurilor urbanistice zonale de parcelare. Transferurile de proprietăți se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare. Suprafețele de teren cedate, menționate mai sus vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al comunei Mădăraș. Eliberarea autorizației de construire se va face doar după notarea pe carte funciară a operațiunilor sus-menționate.

REGULILE DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI REGULI REFERITOARE LA CONSTRUCȚII.

Au fost stabilite pe baza Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General aprobat cu Ordinul nr. 13/N/1999, indicativ G.P.O. 38/99. Se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local și devine act de autoritate a administrației publice locale.

Activitatea de construire în localitățile comunei Mădăraș se va desfășura respectând următoarele reguli:

• CORELAREA MODULUI DE OCUPARE CU FUNCȚIUNEA ZONEI.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările tolerate și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință (U.T.R.), cuprinse în prezentul regulament.

Pentru parcelele pe care la momentul aprobării prezentului regulament există utilizări care nu sunt admise, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

• INDICI ȘI INDIATORI URBANISTICI.

Densitatea ocupării parcelelor, precum și regimul de înălțime „uniformă” se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică procentului de ocupare a teritoriului (P.O.T.) și a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.), precum și a regimului maxim de înălțime ($H_{MAX.}$), așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.

P.O.T., C.U.T. și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este obligatoriu atingerea în mod simultan a valorilor maxime permise.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament, dincolo de valorile stabilite prin indicii urbanistici se face conform legii.

În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

Morfologic, intervențiile propuse vor păstra modul de ocupare tradițională ale parcelelor. Planul de situație se va prezenta la o scară convenabilă, cuprinzând obligatoriu următoarele:

- pe lângă parcela vizată, se vor prezenta și loturile adiacente (câte două în stânga și dreapta parcelei), precum și loturile de vis-a-vis de peste drum, cu toate construcțiile existente, cu mențiuni privind regimul de înălțime ale acestora și cu materialele folosite.

Se va prezenta P.O.T. și C.U.T. separat pentru fiecare parcelă, precum și media aritmetică a acestora. La calcularea mediei nu intră datele parcelei studiate. Pentru aceasta, este valabilă media obținută pentru loturile învecinate. La calculul mediei aritmetice vor intra indicatorii valabile în momentul elaborării P.U.G.-ului, drept urmare nu se acceptă artificii prin care măririi P.O.T. sau C.U.T. la o parcelă prin aceasta indicatorii urbanistici pot fi mărite la rând;

- va fi prezentată separat, pe două planșe, situația existentă respectiv situația propusă;
- va fi evidențiat pe planul de situație propus modul în care situl este respectat de intervenția propusă;

• **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

Autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 din R.G.U.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii. 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 cazul în care există alinieri variabile și nu se poate ajunge la o concluzie fermă prin studierea situației existente – clădirile se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament, iar în spațiul rezultat se vor planta pomi, câte un pom pe fiecare 10 m² rezultat.

Se recomandă prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în fondul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga dreapta.

• **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI (limitele laterale și limita posterioară).**

Este aproape unanimă amplasarea la picătură, parcelele tradiționale pot fi construite numai în acest fel. Pentru zone noi, amenajate pe baza de P.U.Z., cu reparcelări sunt valabile prevederile Codului Civil.

Condițiile de amplasare ale clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele fațade altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă:

- se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare, cu avizul unității teritoriale de pompieri /vezi art. 24 din R.G.U.
- se respectă însorirea corectă a locuințelor.
- sunt remediate eventualele discomforturi (poluare fonică, etc.)

• ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime ($H_{MAX.}$), respectiv a înălțimii minime admise ($H_{Min.}$)- unde este cazul - stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință (U.T.R.), cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un $H_{MAX.}$, cât și un $H_{Min.}$, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

Pe lângă înălțimea maximă, se operează și cu înălțimea la streășină ($H_s.$)-, în cazul clădirilor cu acoperiș tip șarpantă. În acest sens, vezi și regulemantele valabile pt. U.T.R.-uri.

Pentru P.U.Z. elaborat după acceptarea prezentului regulament, este obligatoriu precizarea regimului maxim de înălțime, precum și înălțimea la streășină.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.

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, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate.

Nu este permisă realizarea de demisoluri în zonele vizibile din spațiul public, dacă acestea perturbă ritmul fațadelor, mai ales a orizontalelor.

Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime a vecinătăților, nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine (situația existentă și situația propusă) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate ($H_{MAX.}$, $H_{Min.}$, $H_s.$).

• VOLUMETRIA.

Extinderile, mansardările, precum și construcțiile noi vor avea o volumetrie care se integrează în sit. Dincolo de păstrarea unei imagini coerente dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii privite dinspre stradă, astfel:

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea monumentelor istorice de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase. Nu se admite mascarea monumentelor istorice existente, sau îngrădirea accesului la acestea;
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul

parcele. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;

- 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, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate. În zonele vizibile din spațiul public nu este permisă realizarea de demisoluri, deoarece creează salturi necaracteristice pentru aspectul clădirilor din zonă.
- pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime general al zonei în care se află nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- În cazul construcțiilor figurate cu valoare arhitecturală sau ambientală în planșele din analiza imaginii rurale, ~~respectiv pe lista zonelor construite protejate sau pe lista construcțiilor propuse spre protecție locală prin prezentul regulament~~, prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor prin aplicarea concomitentă a următoarelor măsuri:
 - evitarea continuării acoperișului în planul acoperișului existent. Astfel se recomandă coborârea acoperișului la extinderi cu cca. 10 cm față de acoperișul existent.
 - prin finisaje.
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

• FAȚADELE.

Fațadele vor fi integrate în situl existent prin:

- marcarea pe fațade a parcellarului tradițional;
- asigurarea coerenței stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii;
- respectarea regimului de aliniere al construcțiilor existente. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri;
- respectarea sau înscrierea în regimul de înălțime a vecinătăților (înălțimea maximă și înălțimea la streșină a construcțiilor învecinate). Aceste date vor fi figurate pe planul de situație, separat pentru fiecare clădire învecinată (înălțimile se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire);
- respectarea caracteristicilor zonei, prin materiale, goluri, regim de înălțime;
- adaptarea și conformarea gurilor de ventilare a podurilor după modelele existente;
- interzicerea lucarnelor;
- realizarea timpanelor din zidărie tencuită sau din finisaje din lemn;
- evitarea realizării coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public;
- racordarea la fațadele învecinate, armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate, asigurând astfel coerența arhitecturală în ansamblul străzii;
- îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi, moderne;
- evitarea calcanelor;
- păstrarea ornamentelor de fațadă, de acoperiș etc.
- neacceptarea termoizolației exterioare la clădirile cu ornamente valoroase de pe fațadă. În cazul acestor imobile se vor căuta măsuri compensatorii;
- punerea în valoare a stării inițiale ale fațadelor la clădirile existente valoroase sau a unei situații intermediare mai bune în cazul clădirilor cu fațade modificate. În acest caz va fi prezentată evoluția clădirii;

- prin încurajarea restaurării/recondiționării tâmplărilor de epocă în loc de schimbarea lor. În cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau reinterpretări în spiritul celor de epocă. Tâmplăriile vor fi realizate din lemn. Pot fi acceptate tâmplării PVC de calitate, doar cu aspect de lemn.
- executarea studiului de parament la clădirile existente. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

- **ACOPERIȘURILE:**

Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- învelitoare (vezi capitolul învelitori)
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă de 35°. Pe o zonă de max. 20 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse.
- În cazul în care există posibilitatea unei perceperii de sus -din turnul bisericii sau dintr-un deal apropiat- pentru păstrarea unei apariții coerente în contextul istoric, pe lângă planul acoperișului/învelitorii propuse se va prezenta o imagine fotografică luată de sus și o interpretare a acestuia cu volumetria și materialele acoperișului propus. Nu este exclus rezolvarea modernă a acoperișurilor cu condiția ca ele să aibă o valoare estetică ridicată, cu standard arhitectural ridicat. În cazul în care se alege această ultimă variantă, soluția trebuie aprobată și de comisia tehnică de urbanism din cadrul Consiliului Județean.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR. MATERIALE ȘI FINISAJE.**

Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi art. 31 din R.G.U.

Se va armoniza aspectul construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lucrărilor privit din exterior nu contravine celor enumerate mai jos:

- utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisă;
- în principiu și primordial vor fi utilizate materiale și finisaje tradiționale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De exemplu:
 - socluri de piatră naturală, executate regulat și îngrijit;
 - tencuieli văruițe;
 - uși și ferestre în principiu din lemn; cu forme și profiluri tradiționale. Pot fi acceptate tâmplării din PVC, care se înscriu în acest context.

Important:

Inclusiv următoarele lucrări necesită autorizație de construire:

- placarea ulterioară cu piatră a soclurilor, peste nivelul planșeului de călcare de la parter;
- revopsirea fațadei, în culori diferite decât culoarea albă sau ocrurile și culorile pastel tradiționale;

- schimbarea tâmplăriei, în condițiile în care forma sau materialul acestora diferă de cel original; Pot fi acceptate tâmplării din PVC, care se înscriu în acest context.
- schimbarea învelitorii;
- firmele și panourile mici de reclamă – în condițiile legislației în vigoare;

Nu sunt acceptate în zonele vizibile dinspre domeniul public:

- lăcuirea soclurilor de piatră;
- tâmplării confecționate din metal, respectiv din plastic de culoare albă, geam armat cu plasă din metal;
- elemente din policarbonat;

Învelitori.

Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, alcătuită din materiale tradiționale și cu culori tradiționale.

Pe porțiuni mici ale acoperișurilor se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc). Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase– indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, gri, roșu lucios etc.);

După caz, pot fi acceptate învelitori de șită, șindrila, scândură.

• GARDURILE ȘI ÎMPREJMUIRILE:

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

- În cazul construcțiilor marcate ca valoroase din analiza imaginii rurale recomandă garduri transparente.
- În cazul construcțiilor marcate cu roșu pe planșele din analiza imaginii rurale, dacă nu se ameliorează situația existentă, este obligatoriu una din măsurile următoare:
 - garduri opace
 - porți secuiești
 - vegetație înaltă spre stradă.
- Porțile secuiești noi realizate vor avea ca reper cele mai apropiate două porți secuiești. Astfel, documentația de autorizare va cuprinde și fotografiile acestor porți.
- Gardurile și porțile vor fi de preferință din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană.
- Dacă se dorește un gard care iese din tiparele gardurilor tradiționale, este nevoie de autorizație de construire. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Se recomandă executarea podurilor din piatră locală.

Reclame, firme:

- Conform Legii nr. 185/2013, se va adopta regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în comuna Mădăraș.

REGULILE CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI.

PARCAJE.

R.L.U. descurajează realizarea parcarilor private pe domeniul public. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P 132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării (în interiorul parcelei) a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică de 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- Numărul minim al locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- În zonele de instituții se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

SPAȚII VERZI.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție cu destinația și capacitatea construcției conform art. Nr. 34 și Anexa nr. 6 din R.G.U., iar R.L.U. încurajează dezvoltarea spațiilor verzi, atât pe domeniul public (în special dealungul cursurilor de apă), cât și pe proprietatea persoanelor private. În acest sens:

- Autoritatea publică locală are obligația de a menține și a dezvolta vegetația înaltă în lungul cursurilor de apă. Este interzisă betonarea albiei. La fel, fără autorizație de construire, în extravilan este interzisă tăierea arborilor de-alungul cursurilor de apă;
- În zona instituțiilor și serviciilor se vor realiza spații verzi plantate- 10%
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.
- Prin Hotărâre a Consiliului Local, vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei iar în cazul tăierilor întemeiate, se vor planta 6 arbori în locul arborelui tăiat, în zona desemnată de Primărie.
- La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
 - distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

• ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE.

Zonele și sub-zonele funcționale din prezentul P.U.G. sunt următoarele:

- L - zona pentru locuințe, cu subzone:
 - Lr: zonă de locuire tip rural, pe **parcelar tradițional**, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole);
 - Lra: zonă de locuire tip rural, **pe parcelar tradițional relaționat cu apă**, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole);
 - Lbl: locuințe colective;
 - Ls: locuințe sezoniere, case de vacanță,
 - Lm: locuire dispersată în peisaj, pe **parcelar tradițional tip montan**
- IS - zona pentru instituții și servicii; cu subzone:
 - subzonă IS categoria A, cu clădiri cu caracter de monument istoric, cu următoarele funcțiuni posibile:
 - Isa: administrative și servicii;
 - Isi: învățământ și educație;
 - Isct: culte;
 - subzonă IS, categoria B, cu clădiri noi, cu funcțiuni:
 - Isa: administrative și servicii;
 - Isi: învățământ și educație;
 - Iss: sănătate și asistență socială;
 - Isc: cultură;
 - Isct: culte;
 - Isco: comerciale;
 - Isf: financiar-bancare;
 - Isst: sport-turism;
 - Isps: prestări servicii;
- ID - Zona pentru unități industriale și depozitare:
 - IDp: subzonă tip producție;
 - IDi: subzonă tip industrie;
 - IDC: subzonă tip carieră de piatră;
 - IDd: subzonă tip depozite;
- M - Zona definită ca zonă de protecție a unui **monument istoric**;
- A - Zona tip agricultură:
 - ASd: servicii, utilaje agricole și depozite;
 - Az: ferme zootehnice;
- C - Zona pentru căi de comunicare:
 - Cr: căi rutiere;
 - Cf: căi feroviare;
- SP - Subzona tip agrement și sport:
 - SPp: parc public;
 - SPpp: perdele de protective;
 - Spa: agrement;
- GC - Zona pentru gospodărie comunală:
 - GCc: cimitire
- TE - Zona pentru echipare edilitară.

- **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII.**

Se va căuta evitarea funcțiilor deranjante în zonele de locuit. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conf. art. 14 din R.G.U.

Prin intervențiile propuse se va urmări ridicarea nivelului arhitectural-urbanistic al zonei. Pentru ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice se vor corela funcțional clădirile între ele, cât și clădirile cu amenajările exterioare cu caracter public. Intervențiile din acest capitol vor păstra aspectul modest și firesc pentru zona rurală.

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

- **Lr: ZONĂ DE LOCUIRE TIP RURAL, PE PARCELAR TRADIȚIONAL, CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (DE EX. AGRICOLE).**

Dat fiind faptul că această funcțiune este determinantă pentru definirea unui U.T.R., prevederile pentru această zonă sunt tratate direct în cadrul U.T.R. cu parcelar tradițional.

- **Lra: ZONĂ DE LOCUIRE TIP RURAL, PE PARCELAR TRADIȚIONAL RELATIIONAT CU APĂ, CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (DE EX. AGRICOLE).**

Dat fiind faptul că această funcțiune este determinantă pentru definirea unui U.T.R., prevederile pentru această zonă sunt tratate direct în cadrul U.T.R. cu parcelar relaționat cu apă.

Se vor realiza spații verzi plantate cu vegetație înaltă la aliniamentul străzii.

Utilizări permise:

- Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea.

Utilizări permise cu condiționări:

- Serviciile pot fi activități complementare, cu acordul scris al vecinilor.
- Pentru funcționarea activităților de mai sus nu se acceptă de nici-un fel ocuparea domeniului public. Investitorul va asigura numărul de parcări necesare pe terenul lui. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. În acest sens, comerțul alimentar, precum și comerțul nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică reprezintă o excepție. În cazul acestora, utilizarea domeniului public va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local, iar soluțiile adoptate vor evita distrugerea sau poluarea imaginii rurale (în acest sens se vor consulta părțile referitoare la reclame și magazine a studiului de analiză a imaginii rurale).

- **Ls: LOCUINȚE SEZONIERE, CASE DE VACANȚĂ.**

Dat fiind faptul că această funcțiune este determinantă pentru definirea unui U.T.R., prevederile pentru această zonă sunt tratate direct în cadrul U.T.R. cu parcelar montan (liber).

- **Lm: LOCUIRE DISPERSATĂ ÎN PEISAJ, PE PARCELAR TRADITIONAL TIP MONTAN.**

Dat fiind faptul că această funcțiune este determinantă pentru definirea unui U.T.R., prevederile pentru această zonă sunt tratate direct în cadrul U.T.R. cu parcelar montan (liber).

- **SUBZONĂ TIP IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII CAT.A., CU CLĂDIRI CU CARACTER DE MONUMENT ISTORIC.**

Acest tip de U.T.R. reprezintă de fapt aria de interes a unei instituții sau servicii găzduită de o clădire veche, cu caracter de monument istoric. Mai precis, subzona este formată din clădirile instituției / serviciului și terenurile aferente.

Extinderile, mansardările, precum și construcțiile noi vor avea o volumetrie care se respectă clădirile existente. Astfel:

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea clădirilor cu caracter de monument de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase.
- Prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor.
- În cazul mansardărilor se va prezenta impactul intervenției propuse într-o secțiune care conține profilul străzii.
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- Se pot realiza extinderi la școlile existente în limita normelor de suprafață. Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (sisteme solare, eoliene, geotermale etc.).
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

Fațadele.

Fațadele valoroase nu pot fi modificate. Prin studiu de parament se va verifica existența altor goluri de epocă.

Se recomandă:

- revenirea la golurile zidite, sau marcarea acestora prin finisaje.
- restaurarea / recondiționarea tâmplărilor de epocă în loc de schimbarea lor, iar în cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau reînțepări în spiritul celor de epocă. Tâmplăriile vor fi realizate din lemn.
- necesitatea studiului de parament la clădirile existente. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

Acoperișurile:

- Păstrarea acoperișurilor este obligatorie.

Învelitori.

Șarpantele vor fi acoperite obligatoriu cu învelițoare din țiglă ceramică tip solzi, în culorile naturale, firești ale acestora.

Reclame, firme:

- În această subzonă se acceptă numai firme din materiale tradiționale, și nu se acceptă reclame de nici-un fel.

Utilizări permise:

- Instituții și servicii, cu respectarea legislației în vigoare.
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

Utilizări permise cu condiționări:

- Activități de sport și agrement, reglementat prin Hotărâre a Consiliului Local, iar soluțiile adoptate vor evita distrugerea sau poluarea imaginii .

• SUBZONĂ TIP IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII CAT. B, CU CLĂDIRI NOI.

În cazul acestora, se recomandă realizarea lucrărilor prin concurs de arhitectură, și o arhitectură modernă din lemn.

Utilizări permise:

- Instituții și servicii, cu respectarea legislației în vigoare.
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

Utilizări permise cu condiționări:

- Activități de sport și agrement, reglementat prin Hotărâre a Consiliului Local, iar soluțiile adoptate vor evita distrugerea sau poluarea imaginii .

• IDp - SUBZONĂ TIP PRODUCȚIE.

Această subzonă încearcă să clarifice situația micilor zone de producție intercalate în țesutul urban cu funcțiunea de locuit (este vorba de inserții punctiforme de funcțiune industrială mică în țesutul localității), fără fâșii de protecție și fără posibilitatea realizării fâșiei de protecție. Se va căuta ameliorarea situației existente prin măsuri compensatorii (plantare arbori unde acest lucru este posibil, izolarea fonică mai performantă a clădirilor, aspect arhitectural mai îngrijit, impact vizual mai redus). Este obligatorie, în toate cazurile, luarea măsurilor compensatorii pentru evitarea poluării fonice și vizuale a vecinătăților.

Dacă beneficiarul optează pentru o arhitectură modernă cu finisaje tradiționale pe fațade, care nu este o pasișă, cu acordul Consiliul Local se poate emite certificat de urbanism, fără solicitare P.U.Z.. Culoarele finisajelor și a învelitorilor se vor înscrie în peisaj. Construcțiile trebuiesc retrase față de aliniamentul străzii cu min. 15 m, iar spațiul rezultat va fi amenajat ca spațiu verde cu arbori și arbuști. Construcțiile vor fi amplasate „perpendicular” pe drum, urmând limitele laterale ale parcelei, la picătură, unde este posibil, zona spre peisaj al lotului va fi înconjurat de un rând de arbori.

Clădirile din această zonă și activitățile vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; pentru investiții în această zonă este nevoie obligatoriu de aprobarea P.S.I.

P.O.T., C.U.T. fără obiect.

Clădirile vor avea regimul de înălțime P. Nu se acceptă mansardări, supraetajări.

Parcările necesare funcționării și depozitarea materialelor nu pot fi realizate pe domeniul public.

Pentru dezvoltările care nu se conformează celor de mai sus, se solicită P.U.Z.

- **IDI - SUBZONĂ TIP INDUSTRIE.**

Această subzonă clarifică situația activităților industriale, miniere, etc. distanțate clar sau oarecum clar față de zonele cu funcțiunea de locuit. Anexele dezvoltărilor și funcțiunilor deja existente pot fi realizate în condițiile subzonei TIP PRODUCȚIE, dar prin aceste construcții noi P.O.T. nu se mărește mai mult cu 10%. În cazul dezvoltărilor mai mari, se va solicita P.U.Z. În ambele cazuri este obligatoriu realizarea fâșiei de protecție plantată.

În cazul în care intervențiile nu se încadrează în scara subzonei TIP PRODUCȚIE pentru acestea se va realiza P.U.Z. elaborat și aprobat, care va trata clar problema perdelei de protecție.

Clădirile din această zonă și activitățile vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; pentru investiții în această zonă este nevoie obligatoriu de aprobarea P.S.I.

- **M - ZONA DEFINITĂ CA ZONĂ DE PROTECȚIE A UNUI MONUMENT ISTORIC.**

Dat fiind faptul că această funcțiune este determinantă pentru definirea unui U.T.R., prevederile pentru această zonă sunt tratate direct în cadrul U.T.R. tip monument istoric.

- **A - SUBZONĂ TIP AGRICULTURĂ:**

Se propune păstrarea funcțiilor agricole existente, însă nu se recomandă extinderea acestora în cadrul zonelor locuite. Pentru unitățile agricole existente în cadrul localității, se va realiza o zonificare clară pentru distanțele de protecție a grajdurilor față de localitate. Sunt valabile distanțele de protecție specificate anterior, la capitolul distanțe de protecție.

Problema fermelor agricole noi: vor fi propuse la distanțele de protecție prevăzute de lege față de zonele de locuit. Întru-cât nu se poate preconiza numărul și tipul lor, ele vor fi autorizate pe bază de P.U.Z., chiar după aprobarea prezentului P.U.G.

- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICARE.**

Cr: căi rutiere;

Cf: căi feroviare;

- **SP - SUBZONĂ TIP AGREMENT ȘI SPORT.**

Se permit lucrări de reabilitare și de dezvoltare în cadrul funcțiunii existente.

Următoarele intervenții pot fi realizate doar pe bază de P.U.Z.:

- dezvoltarea/extinderea funcțiunii, care depășește limitele subzonei;

- schimbarea tipului de activitate existentă.

Terenuri de sport: Dacă funcțiunea necesită îngrădirea terenului de sport cu gard înalt, aceasta se poate realiza din plasă de sârmă, dar este obligatorie ascunderea ei cu arbori și arbuști plantați pe spațiile publice.

Spații verzi amenajate, agrement: Este vorba despre spații publice reprezentative, cu dimensiuni relativ mici, de aceea se recomandă utilizarea materialelor naturale, tradiționale (piatră, lemn, etc.). Pavele din beton, sau alte elemente prefabricate din beton și asfaltul turnat pot fi utilizate doar în cazuri bine întemeiate.

• **GC - SUBZONA TIP GOSPODĂRIE COMUNALĂ.**

GCc: cimitire. După estimări, cimitirele vor ajunge pentru perioada de valabilitate a prezentului P.U.G., însă se va căuta posibilitatea de achiziții de terenuri pentru un cimitir situat în afara localității.

VI.PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

S-au identificat următoarele situații:

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

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN CARE SE AFLĂ ÎN REȚEAUA DE SITURI NATURA 2000

Terenuri agricole

Se recomandă:

- evitarea efectuării arăturilor timpurii (iarnă-primăvară) pe solul prea umed, care conduce la compactare, afectând modul de viață al organismelor care trăiesc în sol.
- folosirea cât mai redusă a mașinilor agricole agresive (freze, grape, cultivatoare) pentru afânarea și mărunțirea solului, care pot afecta și ucide organismele din sol;
- aprovizionarea solului cu materiale organice reziduale, stimulând activitatea benefică a diferitelor organisme care trăiesc în sol, mai ales a rămelor;
- efectuarea lucrărilor solului cât mai devreme posibil pentru a permite animalelor sălbatice să revină în habitatul lor natural;
- cositul și seceratul să se efectueze de la mijlocul câmpului spre margini; aceste operații trebuie să fie efectuate cât mai târziu posibil pentru a evita uciderea puilor și animalelor tinere; mașinile de recoltat să fie dotate cu dispozitive de alarmă pentru îndepărtarea animalelor;
- păstrarea de spații necultivate între cele cultivate (haturi).

Pajiști, fânețe și pășuni

Pajiștile, pășunile și fânețele sunt considerate ecosisteme naturale și se constituie ca elemente dominante ale mediului rural cu o mai mare diversitate biologică decât zonele cultivate, mai ales dacă sunt în regim natural. În România, aceste ecosisteme au o mare pondere, având în vedere că numai în zona montană există 3,2 milioane ha terenuri agricole, din care aproximativ 2,5 milioane ha sunt pajiști naturale.

Este necesar să se cunoască faptul, că în special, în zona montană și de deal aceste ecosisteme sunt deosebit de sensibile și fragile. Solurile prezintă aciditate naturală, care influențează considerabil compoziția florei naturale furajere.

O bună practică agricolă, cu rațiuni economice și de mediu, o reprezintă dezvoltarea pășunatului cu animalele la munte, în timpul verii, la stâne și văcării, și de asigurare a iernatului în cadrul fermelor proprii, având ca hrană de bază fânurile naturale, multiflorale. Ovinele ca și caprinele, asigură împrăștierea uniformă a dejecțiilor eliminând transportul la distanță.

Forma de capsulă a bălegarului provenit de la aceste specii asigură fermentarea anaerobă, putrezirea și trecerea în termen scurt spre mediu alcalin, atenuându-se, în acest mod aciditatea naturală a solului, simultan cu aportul, în doze echilibrate, de substanțe organice. În acest mod se intervine și în procesul de concurență interspecifică dintre plante prin realizarea condițiilor de creștere naturală a plantelor valoroase, furajere, multiflorale.

În scopul protejării acestor ecosisteme naturale și a biodiversității, fermierul, crescătorul de animale trebuie să mai aplice următoarele măsuri:

- să nu efectueze fertilizări sau alte lucrări de întreținere în pajști și fânețe naturale, în perioada înfloririi plantelor;
- să nu efectueze lucrări când solul este prea umed pentru a nu determina apariția degradării solului prin compactare excesivă, cu numeroase consecințe negative și asupra organismelor care trăiesc în sol;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;
- să protejeze pajștile și fânețele naturale, care se vor cosi doar dacă este necesar și în nici un caz nu se vor ara; pășunile și fânețele degradate se vor însămânța în solul nearat utilizând semănători dotate cu brăzdare adecvate;
- să lase, prin rotație, suprafețe necosite pe pajști și fânețe; este indicat să se facă parcelari, și la 3-4 ani o parcelă să fie lăsată necosită, pentru reînsămânțare naturală;
- să aplice cosire manuală unde terenul este prea umed și, mai ales în luncile inundabile, unde este practic imposibilă utilizarea mașinilor agricole;
- să elimine pășunatul, atât pe pășunile îmbătrânite și degradate, cât și pe cele proaspăt însămânțate în scopul regenerării;
- să nu admită pășunatul în păduri, pe coastele dealurilor acoperite cu arbuști sau altă vegetație specifică, în zone protejate din jurul lacurilor și râurilor, chiar dacă acest lucru nu este economic;
- să practice pășunatul cu număr redus de animale, în special oi și capre, pe coastele dealurilor, pe pantele malurilor lacurilor și râurilor, pe nisipuri, pe soluri calcaroase;
- să nu admită suprapășunatul; este necesar să se asigure un raport optim între numărul de animale, suprafață și calitatea pășunii;
- trebuie ca vara, la stâne, locul amenajat pentru muls și înnoptare, să fie schimbat la 3-4 zile pentru evitarea supraîngrășării terenului și asigurarea îngrășării uniforme (târlire);
- este necesar, ca pe fâneță, primăvara, imediat după topirea zăpezii, bălegarul bine putrezit să se împrăstie cât mai uniform; odată cu această operație se poate realiza și supraînsămânțarea cu semințe din specii de leguminoase sau graminee valoroase, cum este trifoiul alb, încorporate în masa fertilizantului natural ;
- să efectueze, anual, fertilizarea pășunilor și fânețelor cu îngrășăminte organice naturale; pentru a evita acidifierea solului și sălbăticierea florei (fenomen prezent numai în zona de munte) este necesar ca ciclul vărat – iernat să nu fie întrerupt, și să practice o încărcătură echilibrată de animale la unitatea de suprafață;
- trebuie să evite fertilizarea cu bălegar care conține rumeguș utilizat ca așternut pentru animale datorită acidității pe care acesta o determină;

- atunci când folosește cositul mecanizat, să evite rănirea animalelor și păsărilor, care adesea, se ascund în zonele necosite, prin începerea cositului de la mijlocul câmpului spre margini și prin dotarea utilajelor cu dispozitive de alarmă. Având în vedere deficitul de vegetație forestieră, mai ales, în zona de câmpie și deal din arealele de pajiști și terenuri arabile, fermierul va aplica măsurile:
- reintroducerea arborilor și arbuștilor forestieri prin elaborarea amenajamentelor silvopastorale, pentru îmbunătățirea condițiilor de mediu, pășunat și odihnă a animalelor;
- reglementarea încărcării cu animale în funcție de productivitatea pășunilor, pentru a evita transferul pășunatului în pădure și interzicerea pășunatului pe ploaie;
- îmbinarea intereselor agro-silviculturale prin crearea de culturi silvice ca rezervă nutritivă pentru animale (frunzare) în situații extreme de criză (secete catastrofale);
- folosirea alternativă a pajiștilor: 1-2 ani pășune și 1-2 ani fâneată, iar în perioada utilizării ca fâneată se va realiza și plantarea speciilor forestiere;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți pe terenurile arabile, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;

Păduri

Conservarea biodiversității pădurilor reprezintă condiție esențială pentru protejarea florei și faunei sălbatice, a unui mediu ambiental plăcut și sănătos. În țara noastră, conservarea mediului forestier este absolut necesară, această acțiune fiind determinată de un anumite particularități, care se referă la:

- numărul speciilor vegetale și animale din pădure este la un nivel redus, comparativ cu numărul total de specii vegetale și animale existente în țara noastră, doar cca. 200 de specii lemnoase și 1000 de specii ierboase, față de 3500 de specii vegetale superioare;
- speciile lemnoase sălbatice există aproape în exclusivitate doar în ecosistemele forestiere; de asemenea, în proporție dominantă (peste 60 %) din speciile ierboase se găsesc doar în arboretele forestiere; unele specii arborescente și ierboase sunt amenințate cu dispariția, cum ar fi: tisa, liliacul sălbatic etc.;

Protecția ecosistemelor forestiere este practic obligatorie și impune luarea și respectarea cu strictețe a numeroase măsuri. Cele mai importante măsuri de protecție se referă la:

- respectarea zonării funcționale a pădurilor în concordanță cu conceptul dezvoltării durabile, indiferent de natura proprietății asupra pădurilor;
- implementarea măsurilor silviculturale care să aibă ca efect diminuarea și chiar stoparea declinului pădurilor (de ex. uscarea arborilor);
- extinderea ariilor forestiere protejate;
- cunoașterea legislației silvice în vigoare, în primul rând a Codului Silvic;
- crearea unor centre de perfecționare continuă a cunoștințelor legate de pădure și rolul ei în economie, protecția mediului și viața socială;
- asocierea micilor proprietari de pădure în forme adecvate care să asigure gestionarea durabilă a pădurilor;
- crearea de către primării (în cazul în care nu există asociații ale proprietarilor de păduri) de pepiniere comunale proprii gospodărite cu ajutorul populației rurale, beneficiară a materialului vegetal lemnos.

Zone rutiere, șanțuri și canale

Fermierii și producătorii agricoli trebuie să protejeze fauna din preajma zonelor rutiere, a șanțurilor și canalelor. Pentru aceste zone se recomandă să se aplice următoarele măsuri:

- de-a lungul căilor rutiere trebuie să existe garduri vii, copaci, arbuști, alei care să asigure habitat și hrană pentru fauna sălbatică;
- de-a lungul căilor rutiere, unde plantarea nu este posibilă, trebuie să existe măcar un șir de arbori naturali, arbuști sau vegetație înaltă abundantă; trebuie să evite cosirea șanțurilor și canalelor din zonele rutiere înainte de creșterea puilor și animalelor tinere, de exemplu până la sfârșitul lunii iulie; este interzisă arderea ierburilor uscate.

Ecosisteme acvatice

Ecosistemele acvatice sunt formate din ape curgătoare și stătătoare: bălți, iazuri, lacuri, canale, șanțuri de scurgere, râuri etc., care contribuie la înfrumusețarea ambientală și la asigurarea habitatului multor specii ale florei și faunei specifice. Pentru ocrotirea și conservarea biodiversității acestor ecosisteme fermierul trebuie să: creeze mici lacuri artificiale cu maluri înierbate, și să planteze arbori și arbuști; salveze, ocrotească și îmbunătățească vegetația naturală de pe malurile apelor, regularizeze albia râurilor, în fapt, a tuturor apelor curgătoare în regim autorizat. Trebuie să păstreze, pe cât posibil, cursul natural al râurilor și al altor ape curgătoare, așa cum a evoluat de-a lungul timpului, în echilibru cu mediul. Este necesar să efectueze refacerea canalelor naturale distruse și să refacă biodiversitatea acestor ecosisteme.

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prescripțiile din R.L.U. au ca suport unitățile teritoriale de referință (U.T.R.). Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte. Ele au fost delimitate, convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile și aspirațiile comunității.

U.T.R.-urile au fost conturate prin străzi și limite cadastrale precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție.

Pentru UTR-urile cu caracteristici similare s-au formulat și s-au aplicat același set de prescripții.

R.L.U. se citește împreună cu partea grafică, cuprinzând schema împărțirii localității în U.T.R.-uri și planșele aferente. În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform planșei – R.U.01 – care face parte integrantă din volumul R.L.U.

TIPURI DE U.T.R.

După funcțiunea predominantă, diferențiem următoarele tipuri de U.T.R.-uri:

- U.T.R. cu parcelar tradițional
- U.T.R. cu parcelar relaționat cu apă
- U.T.R. tip monument istoric
- U.T.R. cu regulament definit prin subzone
- U.T.R. cu parcelar montan (liber)

Notă: dacă se respectă tipul de parcelar, indicii urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT) ai vecinătăților, precum și coerența zonei, nu este necesară elaborarea unui PUZ. În toate cazurile se va ține cont de amplasarea clădirilor din vecinătate (și de reglementările PSI), se va asigura însorirea corectă (studiu de însorire), igiena, precum și coerența arealului din care vor face parte. Construcțiile noi de dimensiuni mari, de tipul magaziiilor / depozitelor sau destinate producției, care nu pot fi fragmentate în sistem pavilionar, se vor amplasa la periferie, fără să constituie o dominantă vizibilă din drumul principal sau din puncte de belvedere cunoscute la nivel local, ori în trupuri izolate, pentru a nu agresa caracterul rural al zonei.

U.T.R. TIP PARCELAR TRADIȚIONAL

Acest tip de locuire se caracterizează prin păstrarea parcelarului tradițional și prin conservarea destul de bună a imaginii rurale. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea de tip rural. În acest sens, agricultura (cultivarea plantelor și creșterea animalelor) la scara gospodăriilor tradiționale din zonă reprezintă activitatea de bază și funcțiunea principală pe lângă locuire. În acest sens, se acceptă anexe gospodărești și adăposturi pentru animale, cu capacitate limitată.

Nu se recomandă comasarea sau reparcelarea parcelelor.

Utilizări permise:

Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea de tip rural. În acest sens, agricultura (cultivarea plantelor și creșterea animalelor) la scara gospodăriilor tradiționale din zonă reprezintă activitatea de bază și funcțiunea principală pe lângă locuire. În acest sens, se acceptă anexe gospodărești și adăposturi pentru animale, cu capacitate limitată.

Utilizări permise cu condiționări:

În mod tradițional, serviciile și mai multe activități meșteșugărești au funcționat chiar în cadrul acestei zone. În principiu, aceste activități desfășurate la scară mică pot fi considerate ca funcțiuni complementare tradiționale. Drept urmare, propunem menținerea acestor activități în continuare, cu următoarele condiționări:

- Activitatea nu poate să depășească volumul construcțiilor caracteristice pentru o gospodărie tradițională. În acest sens, se acceptă mărirea P.O.T. și C.U.T. stabilit prin metoda stabilită anterior cu 10%, respectiv 0,1. Aceste loturi cu indicatori urbanistici mărite nu vor intra în calculul mediei P.O.T. și C.U.T. al loturilor învecinate.
- Se solicită acordul scris al vecinilor.
- Pentru funcționarea activităților de mai sus nu se acceptă de nici-un fel ocuparea domeniului public.
- Investitorul va asigura numărul de parcări necesare pe terenul lui. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. În acest sens, comerțul alimentar, precum și comerțul nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică reprezintă o excepție.

În cazul acestora, utilizarea domeniului public va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local, iar soluțiile adoptate vor evita distrugerea sau poluarea imaginii rurale (în acest sens se vor consulta părțile referitoare la reclame și magazine a studiului de analiză a imaginii rurale).

Utilizări tolerate:

În prezent putem constata existența a mai multor zone microindustriale și de servicii dezvoltate oarecum organic în cadrul acestui funcțiuni. Unele dintre aceste activități au funcționat chiar înainte de 1989, ca mici ateliere de tâmplărie în cadru cooperatist, însă la scară mai mică decât situația din prezent. La vremea respectivă, aceste activități au fost găzduite de mici ateliere transformate din anexele gospodărești, fără a depăși cadrul unei gospodării tradiționale.

După 1989 aceste activități s-au dezvoltat și sau multiplicat. Putem constata două tipuri de dezvoltări:

1. dezvoltarea în lungul unei singure parcele. În acest caz, activitatea s-a dezvoltat pe o singură parcelă, atelierele noi, uscătorile etc. au fost realizate în spatele șurelor. Astfel dezvoltarea a depășit cadrul gospodăriei tradiționale, dar a rămas în cadrul unei singure parcele.
Caracteristic pentru acest tip de dezvoltare este că în majoritatea cazurilor casele aflate la zona dinspre stradă a parcelei au păstrat funcțiunea de locuit.
2. dezvoltarea în lugal străzii, în cadrul a mai multor parcele. În acest caz, prin diferite procedee (moștenire, cumpărare etc.) activitatea se dezvoltă pe mai multe parcele. Casele dispre stradă sunt transformate în birouri sau alte activități, care prezintă o disonanță în imaginea zonei de locuit.

Ceea ce este comun în aceste activități:

- de obicei sunt afaceri familiale
- reprezintă un oarecare discomfort pentru vecini (poluare fonică, poluare vizuală)
- mutarea lor într-o zonă industrială compactă depășește posibilitatea financiară a acestor firme.

În aceste condiții pentru aceste activități –dincolo de cele valabile pentru U.T.R. tip sat tradițional- sunt valabile următoarele reguli:

- Spre stradă se va păstra caracterul gospodăriei tradiționale, cu păstrarea caselor de locuit, atât ca funcțiune cât și scară; se acceptă funcțiuni de birouri, reprezentanță și sediu în această zonă;
- Pentru zona aflată între stradă și șură (zona gospodăriei tradiționale) se acceptă mărirea P.O.T. și C.U.T. stabilit prin metoda stabilită anterior cu 10%, respectiv 0,1. Aceste loturi cu indicatori urbanistici mărite nu vor intra în calculul mediei P.O.T. și C.U.T. al loturilor învecinate.
- Pentru terenul situat în spatele șurei (în grădina de „după șură”) se acceptă o ocupare mai liberă, în conformitate cu necesitățile tehnologice, cu condiția că se va respecta distanța prevăzută de legislația în vigoare față de locuințe, investițiile vor fi conformate cerințelor P.S.I. în vigoare și se vor lua măsuri compensatorii pentru reducerea poluării fonice. Pentru această zonă din spatele șurelor poate fi adoptat o ocupare maximă de 50% a terenului liber.
- Construcțiile vor avea finisaje tradiționale, iar pentru învelitori –prin excepție- se acceptă și alte materiale, decât cele tradiționale, cu condiția ca acestea să nu strălucească și să aibă o culoare care se înscrie în peisaj.

Utilizări interzise:

- Activități industriale și agricolă de scară mai mare.

ZONA PENTRU LOCUINȚE				
Lr	Lra	Lbl	Ls	Lm

ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII											
SUBZONA A						SUBZONA B					
Isa	Isi	Isct	Isa	Isi	Iss	Isc	Isct	Isco	Ist	Isst	Isps

ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE			
IDp	Idi	IDc	IDd

MONUMENTE ISTORICE	

A		C		SP			GC	TE
Asd	Az	Cr	Cf	SPp	SPpp	Spa	Gcc	

Culoarea gri marchează (posibilă) existență a funcțiunii înserate în U.T.R., culoarea roșu înseamnă descurajarea, culoarea verde înseamnă încurajarea funcțiunii existente.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

Pentru situațiile existente / cu vecinătăți imediate construite sau cu construcții existente pe teren.	
P.O.T.	Conform regulii vecinătăților, stabilite în R.L.U., la regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și reguli referitoare la construcții
C.U.T.	
H MAX	
H MIN	
H STREAȘINĂ	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M

Pentru situațiile noi / zone libere de construcții	
P.O.T.	<ul style="list-style-type: none"> • Pentru loturi până la 300 mp POT=40% și CUT=0,8 • Pentru loturi între 300-500 mp POT=30% și CUT=0,6 • Pentru loturi peste 500 mp POT=25% și CUT=0,40.
C.U.T.	
H MAX	
H MIN	3m
H STREAȘINĂ	3m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M

Notă:

- Regulile generale pentru fiecare subzonă sunt stabilite anterior, la descrierea subzonelor, în cadrul capitolului zonificare funcțională.
- în acest U.T.R. este obligatorie respectarea aliniamentelor la stradă și față de vecinătăți. În cazul zonelor neconstruite, se va lua regula de la cea mai apropiată zonă construită.
- Regimul de înălțime pentru IDp va fi doar parter.
- La funcțiunile Lbl, A nu se acceptă supraetajări, se acceptă transformarea podului în mansardă. În aceste cazuri C.U.T. fără obiect.

U.T.R. PARCELAR RELĂTIONAT CU APĂ

În acest tip de U.T.R. sunt valabile toate regulile specificate la U.T.R. cu parcelar tradițional. Față de cele precizate în cadrul subzonei LR, intervin următoarele reguli:

- prezența pârâului va fi folosită ca o oportunitate, prin crearea unui coridor verde, circulabil pe lângă apă. Fâșia de 1,5 m de odinioară, adiacent pârâului va fi circulabilă pe jos, totodată va fi menținută pentru intervenții de deblocare a gheții respectiv în caz de inundații. Astfel, în timp, această zonă va fi deblocată și eliberată de construcții. Aceasta se impune ca și condiție pentru eliberarea autorizației de construire pentru loturile care au acces la pârâu. Se va căuta în mod continuu posibilitatea de a realiza acest coridor verde;
- se va reabilita relația tradițională cu pârâu. Se va evita ca apa vie a pârâului - folosit pe vremuri pentru adăperea animalelor, respectiv pentru stingerea incendiilor și pentru spălat- să devină apă moartă. În acest sens, accesele amenajate la apă vor fi realizate în mod tradițional și din materiale tradiționale și locale; este strict interzisă deversarea canalizării și a apelor menajere în pârâu!
- se va păstra vegetația tradițională de pe malul pârâului. Este interzisă eliminarea arborilor caracteristici (salcie, arin etc.).

ZONA PENTRU LOCUINTE				
Lr	Lra	Lbl	Ls	Lm

ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII											
SUBZONA A						SUBZONA B					
Isa	Isi	Isct	Isa	Isi	Iss	Isc	Isc	Isc	Isc	Isc	Isc

ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE			
IDp	IDI	IDc	IDd

MONUMENTE ISTORICE

A		C		SP			GC	TE
Asd	Az	Cr	Cf	SPp	SPpp	Spa	Gcc	

Culoarea gri marchează (posibila) existență a funcțiunii, culoarea roșu înseamnă descurajarea, culoarea verde înseamnă încurajarea funcțiunii existente.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

Pentru situațiile existente cu vecinătăți imediate construite sau cu construcții existente pe teren.	
P.O.T.	Conform regulii vecinătăților, stabilite în R.L.U., la regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și reguli referitoare la construcții
C.U.T.	
H MAX	
H MIN	
H STREĂȘINĂ	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M

Pentru situațiile noi / zone libere de construcții		
P.O.T. C.U.T.	<ul style="list-style-type: none"> • Pentru loturi până la 300 mp • Pentru loturi între 300-500 mp • Pentru loturi peste 500 mp 	POT=40% și CUT=0,8 POT=30% și CUT=0,6 POT=25% și CUT=0,40.
H MAX	8m	
H MIN	3m	
H STREAȘINĂ	3m	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M	

Notă:

- Regulile generale pentru fiecare subzonă sunt stabilite anterior, la descrierea subzonelor, în cadrul capitolului zonificare funcțională.
- în acest U.T.R. este obligatorie respectarea aliniamentelor la stradă și față de vecinătăți. În cazul zonelor neconstruite, se va lua regula de la cea mai apropiată zonă construită.
- Regimul de înălțime pentru IDp va fi doar parter.
- La funcțiunile A nu se acceptă supraetajări, se acceptă transformarea podului în mansardă. În aceste cazuri C.U.T. fără obiect.

U.T.R. TIP MONUMENT ISTORIC

Acest tip de U.T.R. reprezintă de fapt zona de protecție a unui monument istoric. Pentru stabilirea zonei de protecție a monumentelor s-a realizat un studiu istoric. La delimitarea U.T.R.-ului am luat în considerare parcelarul istoric, vecinătățile și vizibilitatea monumentului (perspective controlate), respectiv – în mod orientativ distanțele recomandate ca zone de protecție, distanțe utilizate până la elaborarea documentațiilor de urbanism. Pentru zonă sunt valabile prevederile U.T.R. cu parcelar relaționat cu apă, cu următoarele condiționări:

- se va păstra modul de parcelare existent. Sunt interzise lucrările care pot avea ca efect modificarea parametrilor existenți ale parcelelor. Nu se acceptă comasarea a mai multor parcele;
- planul de situație se va prezenta la scara de 1:200.
- se va prezenta relația obiectivului propus cu monumentul istoric.
- se solicită avizul Ministerului Culturii
- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea monumentului istoric de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase. Nu se admite mascarea monumentelor istorice existente, sau îngrădirea accesului la acestea;
- În cazul mansardărilor se va prezenta impactul intervenției propuse într-o secțiune care conține profilul străzii. Se va prezenta prin mijloace adecvate, cum se vede de pe trotuarul de vis-à-vis intervenția propusă. Dincolo de păstrarea unei imagini coerente dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii privite dinspre stradă.
- restaurarea / recondiționarea tâmplăriilor de epocă în loc de schimbarea lor, iar în cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau reinterpretări în spiritul celor de epocă. Tâmplăriile fi vor obligatoriu realizate din lemn.
- Se recomandă utilizarea țiglelor solzi ceramice pentru învelitori.
- La utilizări permise, în cazul monumentului istoric se va căuta menținerea funcțiunii inițiale, sau o funcțiune asemănătoare, care să permită păstrarea și funcționarea clădirii.

ZONA PENTRU LOCUINȚE				
Lr	Lra	Lbl	Ls	Lm

ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII											
SUBZONA A			SUBZONA B								
Isa	Isi	Isct	Isa	Isi	Iss	Isc	Isct	Isco	Isf	Isst	Isps

ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE			
IDp	Idi	IDc	IDd

MONUMENTE ISTORICE

A		C		SP			GC	TE
Asd	Az	Cr	Cf	SPp	SPpp	Spa	Gcc	

Culoarea gri marchează (posibila) existență a funcțiunii, culoarea roșu înseamnă descurajarea, culoarea verde înseamnă încurajarea funcțiunii existente.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

P.O.T.	Conform regulii vecinătăților, stabilite în R.L.U., la regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și reguli referitoare la construcții
C.U.T.	
H MAX	
H MIN	
H STREAȘINĂ	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M

- Regulile generale pentru fiecare subzonă sunt stabilite anterior, la descrierea subzonelor, în cadrul capitolului zonificare funcțională.
- În acest U.T.R. este obligatorie respectarea aliniamentelor la stradă și față de vecinătăți.
- Regimul de înălțime pentru IDp va fi doar parter. Nu se acceptă extinderea acestor funcții.
- La funcțiunile A nu se acceptă supraetajări, nici transformarea podului în mansardă.

U.T.R. CU REGULAMENT DEFINIT PRIN SUBZONE

ZONA PENTRU LOCUINȚE				
Lr	Lra	Lbl	Ls	Lm

ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII											
SUBZONA A			SUBZONA B								
Isa	Isi	Isct	Isa	Isi	Iss	Isc	Isct	Isco	Isf	Isst	Isps

ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE			
IDp	Idi	IDc	IDd

MONUMENTE ISTORICE							

A		C		SP			GC	TE
Asd	Az	Cr	Cf	SPp	SPpp	Spa	Gcc	

Culoarea gri marchează (posibila) existență a funcțiunii, culoarea roșu înseamnă descurajarea, culoarea verde înseamnă încurajarea funcțiunii existente.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

P.O.T.	Conform necesităților tehnologice
C.U.T.	Conform necesităților tehnologice
H MAX	10m
H MIN	Conform necesităților tehnologice
H STREAȘINĂ	Conform necesităților tehnologice
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M

Notă:

- Regulele generale pentru fiecare subzonă sunt stabilite anterior, la descrierea subzonelor, în cadrul capitolului zonificare funcțională.

U.T.R. TIP PARCELAR MONTAN (LIBER)

Acest U.T.R. este compus din două funcțiuni majore, cea a locuirii dispersate în peisaj, pe parcelar tradițional montan (liber), respectiv a locuințelor sezoniere și a caselor de vacanță.

○ **Ls: LOCUINȚE SEZONIERE, CASE DE VACANȚĂ.**

Dat fiind faptul că această funcțiune este determinantă pentru definirea unui U.T.R., prevederile pentru această zonă sunt tratate direct în cadrul U.T.R. cu parcelar montan (liber).

În acest tip de subzonă sunt valabile toate regurile specificate la subzona **LRA**, cuurmătoarele condiții și modificări:

- Suprafața minimă a parcelei construibile este de 1000 m².

○ **Lm: LOCUIRE DISPERSATĂ ÎN PEISAJ, PE PARCELAR TRADITIONAL TIP MONTAN.**

Dat fiind faptul că această funcțiune este determinantă pentru definirea unui U.T.R., prevederile pentru această zonă sunt tratate direct în cadrul U.T.R. cu parcelar montan (liber).

În acest tip de subzonă sunt valabile toate regurile specificate la subzona **LRA**, cuurmătoarele condiții și modificări:

- Parcele mari nu pot fi subdivizate, pentru menținerea uzului tradițional de a grupa terenurilor libere, cu folosință agricolă în jurul gospodăriilor dispersate în peisaj.
- Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, fără tratarea acestora, în sensul obținerii culorilor grii și maronii în care în mod tradițional se îmbătrânesc aceste finisaje.

- Gardurile vor fi obligatoriu din lemn și vor fi transparente: golul dintre elementele din lemn va fi mai mare, decât plinul.
- Se recomandă amplasarea liberă a construcțiilor pe lot.

ZONA PENTRU LOCUINȚE				
Lr	Lra	Lbl	Ls	Lm

ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII											
SUBZONA A						SUBZONA B					
lsa	lsi	lsct	lsa	lsi	lss	lsc	lsct	lsco	lsf	lsst	lsp

ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE			
IDp	IDI	IDc	IDd

MONUMENTE ISTORICE

A		C		SP			GC	TE
Asd	Az	Cr	Cf	SPp	SPpp	Spa	Gcc	

Culoarea gri marchează (posibila) existență a funcțiunii, culoarea roșu înseamnă descurajarea, culoarea verde înseamnă încurajarea funcțiunii existente.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

Pentru situațiile existente	
P.O.T.	15 %
C.U.T.	0,25
H MAX	8m
H MIN	3m
H STREȘINĂ	3m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M

Notă:

- Regulile generale pentru fiecare subzonă sunt stabilite anterior, la descrierea subzonelor, în cadrul capitolului zonificare funcțională.
- În acest U.T.R. se recomandă amplasarea liberă a construcțiilor.

VII. MODUL DE ELIBERARE C.U.

La eliberarea C.U. se va verifica dacă pe terenul vizat /sau în imediata vecinătate a terenului/ se află elemente propuse spre protecție locală. Pozele de pe CD-ul anexat analizei imaginii rurale vor figura ca anexe la C.U. În cazul în care există astfel de elemente, soluțiile propuse trebuie să respecte sau să interpreteze în mod favorabil pentru imaginea satului valorile existente.

Prin C.U. trebuie specificat faptul că intervențiile în general se vor raporta la două loturi din stânga și două loturi din dreapta terenului pe care urmează să se realizeze investiția, precum și la cele cinci terenuri adiacente, situate peste drum. Aceasta este zona minimă studiată, care trebuie prezentată în cazul planului de situație. Prin proiect, se va căuta înscrierea în contextul menționat, atât ca aliniament la stradă, modul de acces în incintă, modul de ocupare a terenului. Nu se va depăși regimul de înălțime, se recomandă alegerea înălțimii minime a funcțiilor identice din zonă.

În cazul construcțiilor marcate cu verde pe planșele din analiza imaginii rurale recomandă garduri transparente.

În cazul construcțiilor marcate cu roșu pe planșele din analiza imaginii rurale este obligatoriu una din măsurile următoare:

- a. garduri opace
- b. porți secuiești
- c. vegetație înaltă spre stradă.

Porțile secuiești noi realizate vor avea ca reper cele mai apropiate două porți secuiești. Astfel, documentația de autorizare va cuprinde și fotografiile acestor porți.

LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 din R.G.U., pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

ANEXE LA CERTIFICATE DE URBANISM.

Certificatul de urbanism va menționa clar existența R.L.U., care va fi accesibil electronic pe pagina web al Consiliului Local Mădăraș, sau poate fi transmis beneficiarului sau proiectantului, la cererea acestora.

Întocmit:

.....

arh. Köllő Miklós

Gheorgheni, decembrie 2017