

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## SURDUC

JUDEȚ SĂLAJ

DATA ELABORARE	iulie 2019
BENEFICIAR	<b>PRIMARIA COMUNEI SURDUC, JUDEȚUL SĂLAJ</b>
PROIECTANT GENERAL	<b>S.C. ARIA URBANĂ S.R.L.</b>
<ul style="list-style-type: none"><li><i>specialiști urbanism</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><i>Urb. Roxana Maria Andreescu</i></li><li><i>Urb. Radu Ștefan Andreescu</i></li></ul>



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	4
I. DISPOZIȚII GENERALE.....	4
Articolul 1. ROLUL RLU .....	4
Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII .....	4
Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE.....	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	7
Articolul 4. REGULI CU PRVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	7
4.1. GENERALITĂȚI.....	7
4.2. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN.....	8
4.3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN .....	8
4.4. TERENURI FORESTIERE .....	8
4.5. RESURSELE SUBSOLULUI.....	9
4.6. RESURSE DE APĂ.....	9
4.7. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE PROTEJATE.....	10
Articolul 5. REGULI PRIVIND CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	12
5.1. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE.....	12
5.2. EXPUNEREA LA RISCURI ANTROPICE .....	13
5.3. PARCELAREA ȘI REPARCELAREA.....	13
5.4. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR .....	14
5.5. REGULI GENERALE DE MODELARE A TERENULUI.....	14
5.6. TERENURILE DESTINATE REALIZĂRII DRUMURILOR PUBLICE ȘI UTILITĂȚILOR.....	15
5.7. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE .....	16
5.8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE.....	16
5.9. ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	17
5.10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT .....	17
5.11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI .....	18
5.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	19
5.13. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII.....	23
5.14. PARCAJE .....	23

5.15. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE .....	23
5.16. ÎMPREJMUIRI .....	24
III. ZONIFICARE TERITORIALĂ .....	25
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	25
A. Zone funcționale în Intravilan.....	27
III.1. C - ZONA CENTRALĂ.....	27
III.2. IS1 - ZONĂ DOTĂRI DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII COMERȚ .....	33
III.3. IS2 - BISERICI .....	37
III.4. L1 - ZONA LOCUINȚE PE PARCELĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....	41
III.5. L1a - ZONA LOCUINȚE PE PARCELĂ SITUATE ÎN ZONE PROTEJATE.....	44
III.6. L2 - ZONA MIXTĂ LOCUIRE / SPAȚII COMERCIALE .....	50
III.7. L2a - ZONA MIXTĂ LOCUIRE / SPAȚII COMERCIALE .....	54
III.8. A1 - ZONĂ MIXTĂ COMERȚ/ INDUSTRIE.....	59
III.9. A2 - ZONĂ MIXTĂ AGROINDUSTRIALĂ.....	63
III.10. G1 - ZONĂ GOSPODARIE COMUNALĂ.....	67
III.11. G2 - ZONĂ CIMITIR .....	69
III.12. V1 - ZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE.....	72
III.13. V2 - ZONĂ SPORT AGREMENT .....	74
III.14. S - ZONĂ SPECIALĂ.....	77
III.15. T1 - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ/ PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ.....	79
III.16. T2 - TRANSPORT FERVIAR.....	82
B. Zone funcționale în Extravilan.....	86
III.17. EX1 – TERENURI AGRICOLE .....	86
III.18. EX2 TERENURI FORESTIERE.....	86
III.19. EX3 APE .....	86
IV. RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE .....	87
IV.1. MONUMENTE, SITURI ARHEOLOGICE.....	87
IV.2. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ.....	93
IV.3. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE .....	96
IV.4. ELEMENTE DE CADRU NATURAL .....	97
IV.5. ZONE EXPUSE RISCURILOR ANTROPICE.....	98
IV.6. REȚELE TEHNICO - EDILITARE.....	99

IV.7. ZONE DE PROTECȚIE ALE CĂILOR DE COMUNICAȚIE.....	101
IV.8. ZONE ÎN CARE ESTE NECESARĂ DETALIEREA REGLEMENTĂRILOR PRIN PUZ .....	102
V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII.....	103
V.1. INTRAREA IN VIGOARE.....	103
V.2. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII.....	103
ANEXE.....	103

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZIȚII GENERALE

---

### Articolul 1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație care reglementează modul de utilizare al terenurilor și construcțiilor în UAT Surduc.

Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, regimul de protecție aferent imobilelor clasate, patrimoniului arheologic, peisajului cultural și natural.

Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul comunei.

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul menținerii modului și îmbunătățirea condițiilor de viață și asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat.

### Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr.525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 și modificat prin H.G.490/2011, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu următoarele acte normative:

- Legea nr. **18/1991** (actualizată și republicată) privind fondul funciar
- Legea nr. **50/1991** (actualizată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr. **69/1991** (actualizată și republicată) privind administrația publică locală
- Ordinul MLPAT nr. **91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor (actualizat și republicat)
- Ordinul Ministerului Mediului nr. **298/1991** privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor.
- HG nr. **51/1992** privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HG nr. 71/1996.
- HG nr. **486/1993** privind creșterea siguranței în exploatare a construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc.

- Legea nr. **33/1994** (actualizată și republicată) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. **10/1995** (actualizată și republicată) privind calitatea în construcții
- Legea nr. **41/1995** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național (actualizată și republicată)
- Legea nr. **137/1995** (actualizată și republicată) privind protecția mediului
- Legea nr. **7/1996** (actualizată și republicată) privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- HGR nr. **31/1996** pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului
- Legea drumurilor nr. **13/1974** (actualizată și republicată) și HG nr. **36/1996**
- Legea apelor nr. **107/1996** (actualizată și republicată)
- Legea locuinței nr. **114/1996** (actualizată și republicată)
- Ordinul MAPPM nr. **125/1996** pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului
- Ordinul MT nr. **158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți
- HG nr. **525/1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată și republicată)
- OUG **43/1997** actualizată, privind regimul drumurilor
- OUG nr. **12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, actualizată
- Legea nr. **6/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
- Legea **350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată și modificată prin OG 69/2004, Legea 289/2006, OG 18/2007, Legea 168/2007, OG 27/208, Legea 242/209, Legea 345/2009 și OG 7/2011
- Legea nr. **426/2001** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- Legea nr. **453/2001** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr. **203/2003** privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- Legea nr. **138/2004** (republicată) privind îmbunătățirile funciare
- Ordonanța de urgență nr. **195/2005** privind protecția mediului
- Hotărârea nr. **817/2005** pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
- Legea nr. **265/2006** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.

195/2005 privind protecția mediului

- Legea nr. **55/2006** privind siguranța feroviară
- Legea nr. **363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea I Rețele de transport
- OUG nr. **57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.
- OG nr. **27/2008**, ordonanța pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. **213/2008** pentru modificarea Legii nr. 109/2007 privind reutilizarea informațiilor din instituțiile publice
- OUG nr. **214/2008** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea **102/2014** privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare
- Ordinul **119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei JUCU include prevederi din următoarele documentații de urbanism elaborate anterior:
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.), secțiunea 4, aprobată prin Legea nr. 351/2001. locuințelor

### **Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplică pe teritoriul administrativ al Comunei Surduc, atât pentru suprafețele de extravilan cât și pentru cele de intravilan.

Teritoriu intravilan al UAT Surduc se compune din 7 sate și alte 7 trupuri de intravilan izolate.

Cele 7 sate sunt: Surduc, Turbuța, Tihău, **Solona, Teștioara, Cristolțel și Brâglez.**

**Satele sunt împărțite în zona centrală – C , locuințe în vatra satului L1, locuințe în zona protejată L1a, locuințe în zone mixte L2, zone de dotări publice IS, zone pentru comerț/industre și agroindustriale A1, A2, spații verzi și agrement V1, V2, echipamente edilitare G1, cimitire G2 , zona specială Poliția S și căi de comunicații.**

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.

Pentru arealele reglementate în care nu există restricții până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare P.U.G. pentru detalieri, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementarilor prescrise de prezentul PUG.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

Pentru arealele reglementate în care nu există restricții până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare P.U.G. pentru detalieri, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementarilor prescrise de prezentul PUG.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUG-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Pentru imobilele amplasate în teritoriul zonei de protecție a siturilor arheologice, autorizația de construire se va emite potrivit capitolului 2.1.8. *Situri arheologice.*

În condițiile unor necesități noi în UAT Surduc, administrația poate solicita elaborarea de documentații de urbanism PUZ, care respectă și detaliază prevederile R.L.U.

Condițiile și zonele în care se pot elabora documentații de urbanism suplimentare PUG sunt enumerate în *capitolul IV.8.*

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

---

### **Articolul 4. REGULI CU PRVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **4.1. GENERALITĂȚI**

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, de protecție a siturilor arheologice și a monumentelor istorice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire.

**Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu în interiorul zonei de protecție a siturilor arheologice este strict interzisă fără studii aferente conform legislației în vigoare.**

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată în condițiile prevăzute prin prezenta documentație. Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:



- rețele tehnico-edilitare, lucrări aferente căilor de comunicație sau de utilitate publică, aacese carosabile și pietonale;
- anexe gospodărești, împrejmuiri, trasee pietonale, amenajări peisagere;

#### **4.2. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN**

Terenul intravilan potrivit Planului Urbansitic General nu necesită scoaterea din circuitul agricol. 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. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

#### **4.3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN**

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

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin prezentul PUG sau prin alte documentații aprobate se interzice autorizarea altor construcții cu caracter definitiv.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole și pomicole, pășuni, fânețe și altele asemenea.

Marea parte a suprafețelor agricole sunt reprezentate de terenuri arabile și pășuni, desemenea terenuri cu vegetație forestiere necuprinse în amenajări silvice și pășuni împădurite.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 și a Legii 18/1991 (republicate).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și aII-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Se exceptează de la prevederile aliniatului anterior construcțiile cu destinație militară, agricolă, axe de comunicație, lucrări edilitare și energetice, anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole.

Pentru construcțiile aflate în zona de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice este necesar Avizul Direcției Județene pentru Cultură Sălaj respectiv Ministerul Culturii prin Comisiile abilitate.

#### **4.4. TERENURI FORESTIERE**

Terenurile delimitate ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor,

exploatării silvice și culturilor forestiere.

#### 4.5. RESURSELE SUBSOLULUI<sup>1</sup>

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sarurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, namolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare<sup>2</sup>.

Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.

**Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri sunt interzise.**

**Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în perimetre miniere este interzisă.**

Construcțiile în aceste perimetre se autorizează conform Legii 50/1991 cu modificările ulterioare, cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

#### 4.6. RESURSE DE APĂ<sup>3</sup>

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul precedent 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.

---

<sup>1</sup> Ținând seama de prevederile "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - G.M. - 007 – 2000 și Legii Minelor

<sup>2</sup> Potrivit Legii Minelor nr.85/2003 cu modificările ulterioare

<sup>3</sup> Conform Legii apelor 107/2006 și HG 930/2005

Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor și a altor lucrări hidrotehnice este prevăzută în Anexa 3 la Legea Apelor. Protejarea obiectelor sistemului de alimentare cu apă a comunei se face potrivit HG 930/2005.

Prin P.U. G. sunt delimitate zone cu vegetație aferentă cursurilor de apă în lungul acestora, cu rol de protejare a malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție – Ex3.

#### **4.7. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE PROTEJATE**

Prin prezentul P.U.G. s-au identificat pe teritoriul administrativ Surduc 3 tipologi de peisaj în funcție de gradul de antropizare: naturale (păduri și pajiști), antropizate (suprafețe agricole și ripere) și antropice (haitate rurale și căi de comunicație).

Terenurile forestie și pajiștile secundare determină peisajele cele mai reprezentative, și își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea acesteia.

Terenurile ripere, cu vegetație aferentă cursurilor de apă (EX1) se vor menține în extravilanul localității, și se interzice diminuarea acestora prin extinderea locuințelor, a culturilor cerealiere, a activităților industriale.

Se va menține raportul dintre teritoriul intravilan și extravilan. Funcțiunile și activitățile necesare ulterior se vor încorpora intravilanului stabilit prin actualul P.U.G. În cazuri excepționale Primaria Surduc poate solicita extinderea intravilanului prin documentații P.U.Z.

De asemenea pe teritoriul administrativ al comunei Surduc se regăsesc 2 arii naturale protejate: **ROSPA0114 – Cursul mijlociu al Someșului și ROSCI0314 - Lozna** Orice intervenție asupra Siturilor ROSPA0114 și ROSCI0314 se va face conform Planurilor de Management aferente, documente publicate în Monitorul Oficial și avizul Agenției naționale pentru Ariile Naturale Protejate (ANANP).

În localitatea Surduc ca parte a peisajului cultural, se regăsesc următoarele tipologii de imobile și areale protejate:

- Situri arheologice și zonele de protecție aferentă
  - Monumente istorice și zonele de protecție aferentă
  - Zone construite protejate cu valoare arhitecturală sau ambientală
- a. Prin studiul arheologic s-au identificat și s-au instituit zone de protecție pentru următoarele **situri arheologice:**
1. Castrul roman de la Tihău "Grădiște". COD LMI SJ-I-s-A-04970, COD RAN 142836.02

2. Tihău " Pe grădiște" COD RAN 142836.04
3. Tihău "Cerniele". COD RAN 142836.01
4. Surduc "Fabrica de cărămidă" COD RAN 142783.04
5. Cristolțel "La stani"- propunere clasare
6. Brâglez "Lola"- locul de descoperire al depozitului de epocabronzului de la Brâglez
7. Surduc "Deasupra Văii Hrăii", COD RAN 142783.02,COD LMI Sj -I-s-B-04962.02
  - Surduc "Podinica deasupra tunarului" Cod RAN. 142783.01 – **nelocalizat**
  - Tihău Turn la cota 361 sau Dealul Cucului COD RAN 142836.04 - **nelocalizat**

Imobilele intravilane suprapuse zonelor de protecție aferentă siturilor arheologice sunt grupate în unități teritoriale disticte **L2a**.

Autorizarea executării construcțiilor pe suprafața siturilor arheologice cât și în zonele de protecție, se face cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția de Cultură Sălaj.

Orice fel de intervenție în siturile arheologice trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.

Sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică: activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului mai mare de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; pășunatul; realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic; activitățile legate de cercetarea arheologică; Schimbări ale regimului de exploatare - defrișări, exploatare ale solului, exploatare miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare vor fi asistate arheologic.

Descoperirile arheologice întâmplătoare din teritoriul administrativ al Comunei Surduc vor fi anunțate D.C. Salaj.

Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, se poate accepta orice floră specific zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus.

b. În localitatea Surduc sunt următoarele **monumente istorice** :

- **Castelul Jósika de Branyicska**- LMI - codul SJ-II-M-B-05117 sat Surduc
- **Biserică Sf. Arh. Mihailși Gavril** - LMI - codul SJ-II-m-B-05135 sat Turbuța
- **Cripta familiei Josika** sat Surduc - propusa spre clasare.

**ZP1** -castelul Jozsika- sat Surduc.

Modul de delimitare: zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului, aferente ambelor fronturi stradale pe care se află castelul.

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Sălaj;

- Regim maxim de înălțime: P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.

- Module volumetrice maxime: 8 x 15m

- POT maxim: 25 % ;CUT = 0,25 ;Nr. niv. = 1

### **ZP2 – Cripta familiei Josika - sat Surduc.**

Modul de delimitare: având în vedere că se află pe vârful colinei ce limitează DN1H, într-o zonă împădurită și limitată la nord-est de cimitirul satului, zona de protecție ce va intra în vigoare după clasarea criptei, va afecta zona cuprinsă între drumurile DN1H și De781, citimир și limita intravilanului din proximitate.

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Sălaj.

### **ZP3 - Biserica de lemn "Sf. Arhangheli Mihailși Gavriil" - sat Turbuța.**

Modul de delimitare: zona de protecție afectează loturile din imediat apropiere a monumentului, aferente ambelor fronturi stradale pe care se află biserica.

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.P. Sălaj;

- Regim maxim de înălțime: P+M, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.

- Module volumetrice maxime: 8 x 15m

- POT maxim : 25 % ; CUT = 0,25 ; Nr. niv. = 1

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

Orice intervenție în zona de protecție aferentă monumentelor istorice se face cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția de Cultura Sălaj.

Intervențiile asupra construcțiilor din zona de protecție se supun prevederilor din zonele protejate cu valoare arhitecturală și ambientală.

### **c. Zone protejate cu valoare arhitectural/ambientală**

Prin Studiul istoric, s-au identificat construcții cu valoare arhitecturală sau ambientală în cele 7 sate ale localității. Ca urmare a densității și valorii fondului valoros s-au definit 2 zone protejate: **Zpvaa 1** în satul Turbuța și **Zpvaa2** în satul Solona.

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.P. Sălaj;

- Regim maxim de înălțime: P, h cornișă maxim – 3,00 m, h maxim coamă - 5,00 m.

- Module volumetrice maxime: 8 x 15 m

- POT maxim : 25 % ; CUT = 0,3 ; Nr. niv. = 1

## **Articolul 5. REGULI PRIVIND CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR**

### **5.1. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE**

Este interzisă amplasarea construcțiilor definitive în zonele improprii construirii potrivit Studiului Geotehnic.

În zonele cu risc de inundații se amplasează lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.

Amplasarea construcțiilor de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fara subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (îndiguiri, etc.) .

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

## **5.2. EXPUNEREA LA RISCURI ANTROPICE**

În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.

Riscuri antropice semnificative nu au fost semnalate pe raza comunei Surduc.

Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și Reglementări – UTR.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform legislației în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție sanitară a unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populație - cimitire, ferme agrozootehnice, stații de epurare, etc. se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a captărilor și rezervoarelor de apă potabilă se va face conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor de înaltă tensiune, marcate pe planșele Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și Reglementări – UTR, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform legislației în vigoare.

## **5.3. PARCELAREA ȘI REPARCELAREA**

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerată parcelare doar divizarea unui lot în mai mult de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.

Parcelarele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții minimale:

- Acces carosabil la drum public sau privat
- Forma și dimensiunea minimă
- Asigurarea accesului la utilități
- respectarea condițiilor specifice zonelor de risc

Nu este considerată parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile dacă accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele, etc.) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

Reparcelarea 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. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respectă condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Parcelare și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.

#### **5.4. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR**

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări. În cazul juxtaponerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Marimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție, etc.) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

#### **5.5. REGULI GENERALE DE MODELARE A TERENULUI**

Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine în afara cursului natural<sup>4</sup>sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.

Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei. Prin modelare semnificativă se înțelege:

- realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
- ziduri de sprijin sau terasari (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor;

Zidurile de sprijin și terasările se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasările vor fi realizate în trepte cu înălțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; de regulă zidurile de sprijin vor fi îmbrăcate în vegetație.

Prezentul articol nu include condiționări referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice.

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului.

## **5.6. TERENURILE DESTINATE REALIZĂRII DRUMURILOR PUBLICE ȘI UTILITĂȚILOR**

Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică nonaedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creării și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria "drum". În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

Drumurile (=străzile) prevazute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

În conformitate cu legea exproprierii pentru utilitate publică în cazul în care proprietatea-teren diminuată în scopul realizării de lucrări de utilitate publică devine inutilizabilă destinației inițiale, expropriatorul are obligația de a despăgubi întreaga proprietate.



## 5.7. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului general de urbanism (H.G. 525/1996).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (1) )

## 5.8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În zonele de siguranță ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului<sup>5</sup>, astfel:

- Pentru DN – 26,00m din ax,
- Pentru DJ – 24,00m din ax,
- Pentru DC – 20,00m din ax.

Realizarea acceselor la noile obiective, modernizarea drumurilor existente și rețelele de utilități se vor face în baza unor documentații separate, care vor fi avizate de administratorul drumului.

---

<sup>5</sup>Conform Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

## 5.9. ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, legal instituită, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se va asigura parcare a autovehiculelor la interiorul parcelelor.

## 5.10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (legea 350/2001, art. 32,46).

În vatra satului amplasarea față de aliniament a clădirilor care adăpostesc funcțiunea dominantă se va face conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Unității teritoriale de Referință în care acesta se încadrează.

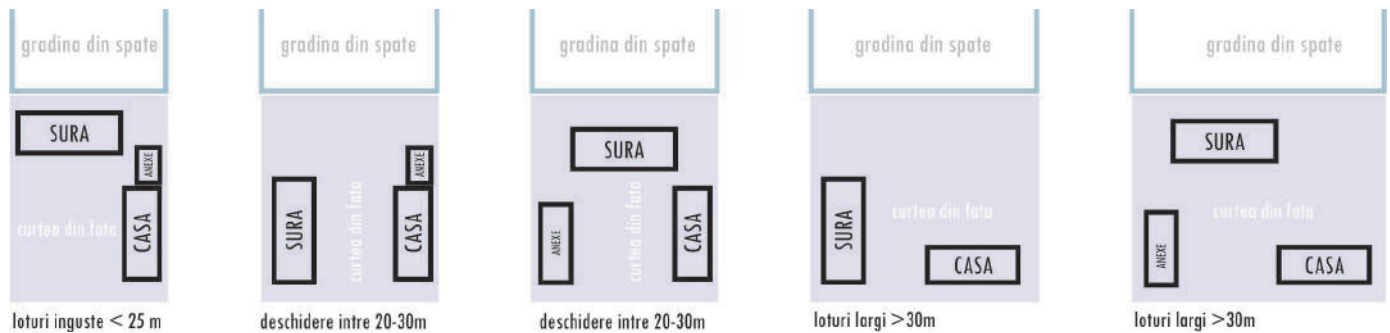
Anexele gospodărești (adăposturi pentru animale, garaje, etc.) se vor retrage minim 5 m față de aliniament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
- în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
- bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

## 5.11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI



*Model indicat de amplasare a locuințelor și a funcțiilor complementare pe parcela după tipologia specifică pentru loturi cu deschiderea < 40 m*

Construirea pe parcele libere se va face urmând modelul de tipologie specific:

- un imobil dispus paralel cu latura lungă a terenului
- doua imobile dispuse perpendicular sau paralel
- trei imobile, dintre care două dispuse perpendicular sau paralel către stradă, iar al treilea dispus paralel cu strada către fundul lotului

Construirea pe parcele cu construcții existente:

- dispuse paralel sau perpendicular pe construcția existentă
- în continuarea construcției existente, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor

Este interzisă realizarea unor construcții noi alipite construcției existente care depășesc înălțimea și gabaritul inițial.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

## 5.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Pentru construcțiile situate în zone de protecție a monumentelor și în zonele protejate cu valoare arhitectural/ambientală - **U.T.R. - L1a**:

### **Intervenții generale**

Se va menține funcțiunea actuală de locuit în zonele de protecție ale monumentelor și în zonele construite protejate. Se admit funcțiuni și activități compatibile precum anexele gospodărești, ateliere mestesugărești turism rural, spații plantate.

Activitățile industriale, de depozitare, comerciale-unități mari, orice activitate poluantă de tip industrială și agricolă se vor autoriza în afara zonelor de protecția a monumentelor și a zonelor protejate construite.

**Acoperișul** se va realiza în două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale.

Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice.

Se recomandă streășine largi (50-90 cm).

Se pot realiza și acoperișuri cu pante minime pentru construcții anexe semi-îngropate (garaje, spații anexe).

Panta recomandată este între 45 și 60 de grade pentru țigla ceramică și maximum 70 de grade pentru învelitorile lemnoase (șiță sau șindrila), din paie sau stuf, ținând cont de specificul local.

Balcoane, terase, lucarne se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din stradă.

Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 25 % din suprafața învelitorii.

Înălțimea acoperișului va fi cel puțin egală cu a pereților.

Pentru construcțiile zootehnice, se acceptă alternarea pantei acoperișurilor, cu condiția ca volumetria de ansamblu să se încadreze în specificul local, precum acest adăpost pentru animale.

**Șarpanata** locuințelor se va realiza din lemn, pentru construcții agro industrial se pot folosi sisteme structurale combinate, metal și lemn.

Se recomandă învelitoarea din țiglă ceramică, șindrila sau paie.

Nu se vor realiza învelitoari din table undulate ce imită țigla (țiglă metalică).

Culoarea învelitoarei va fi cea naturală a materialului, nu se vor folosi culori stridente.

Elementele de iluminat nu vor depăși 25% din suprafața acoperișului.

Se recomandă ca lucarnele noi să fie plasate către curte.

Se recomandă lucarnele într-o sigură apă.

Se recomandă iluminarea mansardei prin ferestre amplasate pe timpanele clădirilor în două ape.

Se recomandă amplasarea de ferestre în zona streășinii.

Nu se recomandă realizarea unui balcon sau logii spre stradă.

### **Tâmplărie și goluri**

Ferestrele și ușile se vor realiza din lemn masiv sau stratificat în culoarea naturală sau vopsite.

Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale – cu înălțimea mai mare decât deschiderea (3/2).

Ne se vor realiza goluri atipice :cerc, triunghi, romb, etc...

Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă.

Tâmplăria din PVC se va înlocui cu tâmplărie din lemn.

Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se vor folosi obloane din lemn sau vegetație.

### **Elemente de fațadă**

Se vor folosi materiale naturale: piatră, lemn, var.

Nu se vor folosi plăcaările ceramice.

Se vor folosi culorile naturale ale materialelor folosite.

Nu se vor folosi culori contrastante.

### **Împrejmurii și amenajări exterioare**

Împrejmurile și amenajările exterioare (porți, alei, bănci, troițe) se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră, caramindă) în tehnici tradiționale.

Amenajări aferente spațiului public: drumuri, alei pietonale, platforme parcaje, spații publice amenajate se vor realiza din materiala naturale: lemn, piatră, iarbă.

Ulițele și potecile nu vor fi asfaltate, se recomandă pietruirea sau înierbarea acestora.

Parcajele publice se vor realiza din pietriș compactat, sunt intezise suprafețele mari betonate.

### **Intervenții pe construcții existente**

Într-o gospodărie, se vor amplasa mai multe construcții de dimensiuni mai mici în locul unei singure construcții foarte mari.

Se va repara șarpanta existentă sau se va înlocui cu una de dimensiuni similare pentru construcțiile situate în zonele protejate construite.

Șarpantele noi sau cele modificate se vor realiza din lemn.

**Șarpanta** locuințelor se va realiza din lemn, pentru construcții agro industriale se pot folosi sisteme structurale combinate, metal și lemn.

Se recomandă învelitoarea din țiglă ceramică, șindrilă sau paie. Nu se vor realiza învelitoari din table ondulate ce imită țigla (țiglă metalică).

Culoarea învelitoarei va fi cea naturală a materialului, nu se vor folosi culori stidente.

Elementele de iluminat nu vor depăși 25% din suprafața acoperișului.

## **2. Pentru imobile în U.T.R.-urile C, IS, L1, L2, L2a:**

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă imaginea acestora nu contravine cu aspectul general al zonei.

Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului.

**Șarpanta** locuințelor se va realiza din lemn.

Se recomandă învelitoarea din țiglă ceramică, șindrilă sau paie. Nu se vor realiza învelitoari din table ondulate ce imită țigla (țiglă metalică).

Culoarea învelitoarei va fi cea naturală a materialului, nu se vor folosi culori stridente.

Elementele de iluminat nu vor depăși 25% din suprafața acoperișului.

Nu se recomandă realizarea unui balcon sau logii spre stradă.

Ferestrele și ușile se vor realiza din lemn masiv sau stratificat în culoarea naturală sau vopsite.

Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale – cu înălțimea mai mare decât deschiderea (3/2).

Ne se vor realiza goluri atipice : cerc, triunghi, romb, etc...

Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă.

Tâmplăria din PVC se va înlocui cu tâmplărie din lemn.

Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se vor folosi obloane din lemn sau vegetație.

Se vor folosi materiale naturae: piatră, lemn, var.

Nu se vor folosi placările ceramice.

Se vor folosi culorile naturale ale materialelor folosite.

### 3. Extinderi ale construcțiilor existente în U.T.R.-urile **C, IS, L1, L2, L2a**:

Se va păstra ierarhia volumetrică a clădirilor de pe lot.

Necesarul de spațiu locativ se va realiza prin reconversia anexelor gospodărești: grajduri, șuri;

Reconversia funcțională a Șurilor care și-au pierdut funcția de depozitare.

Extinderea construcțiilor existente se va realiza în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;

Extinderile se vor realiza ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;

Extinderea pe verticală, prin mansardarea podului existent.

Construcțiile ce se vor mai înalte decât Parter vor include etajul eventual și mansardă sub învelitoare, astfel încât înălțimea șarpantei să fie cel puțin egală cu înălțimea pereților.

Înălțarea coamei acoperișului (cu păstrarea liniei la streășină) pentru a permite amenajarea unei mansarde în interior

Nu se recomandă ridicarea cotei streășinii.

Realizarea unui foișor în zona intrării pentru protejarea accesului.

Nu se recomandă închiderea tavanului.

Nu se recomandă realizarea unui balcon spre stradă.

Se interzice extiderea pe verticală a caselor identificate ca având valoare arhitecturală sau ambientală.

Ca volum nou parter și etaj sau prin supraetajarea caselor existente, astfel încât etajul să fie conținut în parte sub anvelopantă (astfel încât înălțimea pereților să nu depășească înălțimea acoperișului) – în zona centrală (C) și în zonele de extinderi mai noi ale satului (L2)

Este interzisă realizarea unor construcții noi alipite construcției existente care depășesc înălțimea și gabaritul inițial.

#### 4. Construcții industriale, de depozitare și agroindustriale – U.T.R.urile **A1, A2**

Construcțiile de mari dimensiuni se vor amplasa în afara vetrei satului.

În situații excepționale când aceste construcții sunt amplasate în vatra satului acestea vor prelua forma și volumetria construcțiilor existente în zonă, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare.

Acoperișul va fi în două ape cu streășinile și coama orizontală.

Pentru construcțiile îngropate sau semiîngropate se admit acoperiri cu pantă mică (2-5%) în condițiile acoperirii acestuia cu strat vegetal.

Sunt interzise acoperișurile de tip terasă, care ocupă mai mult de 60 % din suprafața totală a acoperișului, și dispuse spre stradă.

Panta acoperișului va fi de minimum 30 de grade.

Se recomandă realizarea șarpantelor din lemn sau sisteme combinate din lemn și metal.

Se recomandă învelitoare din țiglă ceramic. Nu se vor realiza învelitori din tablă ondulată ce imită țigla (țiglă metalică).

Se vor folosi materiale naturale pentru finisajul fațadelor: lemn, piatră, var.

Se vor folosi culorile naturale ale materialelor.

Instalațiile tehnice nu se vor plasa către stradă.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de racordarea la rețelele edilitare sau de oportunitatea funcționării independente de un sistem centralizat.

Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică.

Dacă nu există rețele edilitare, este admisă rezolvarea în sistem local cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor în vigoare.

Toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Pentru colectarea deșeurilor la nivelul satelor se recomandă realizarea punctelor gospodărești cu depozit subteran.

### **5.13. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII**

Pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să respecte condițiile:

- Parcelele sunt considerate construibile dacă au cel puțin un acces carosabil din stradă (inclusiv printr-o servitute de trecere de minim 3m deschidere).
- Dechiderea minimă a parcelei este de 15,00m.
- Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp

### **5.14. PARCAJE**

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului General de Urbanism. Toate parcajele publice la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime, parcajele pot fi și pietruite sau cu dale înierbate.

### **5.15. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

Suprafețele plantate din UAT Surduc sunt grupate astfel:

Terenuri extravilane: păduri, terenuri agricole și vegetația spontană, acestea își vor menține utilizarea.

Terenuri intravilane: spații publice plantate, terenuri sportive, spații verzi private.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate stabilit, pentru fiecare zonă funcțională în parte.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN Cluj.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori.

Se vor amenaja peisager spațiile stradale centrale, incintele instituțiilor publice și a construcțiilor reprezentative.

Se va utiliza vegetație specifică zonei și cea complementară.



## 5.16. ÎMPREJMUIRI

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac [din piatră- material local] cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se admit împrejmuirile tradiționale din lemn [gard de ulucă], fără soclu, cu înălțimea maximă de 2,0 m.

Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20m.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Se recomandă folosirea soclului din piatră/ bolovani- material local- tipic tradițional.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### III. ZONIFICARE TERITORIALĂ

#### DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de funcțiunea dominantă, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

UTR	Zona funcțională	definire
<b>C</b>	<b>Zona centrală</b>	Centrele satelor , includ zona cu concentrarea serviciilor de interes public
<b>IS</b>	<b>Instituții publice</b>	<b>Is1</b> - Instituții de învățământ <b>Is2</b> - Instituții de cultură și cult
<b>S</b>	<b>Zona specială</b>	Postul de poliție Surduc
<b>L</b>	<b>Locuințe pe parcelă L1 - L1a</b>	<b>L1</b> - Locuințe pe parcelă amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime(P+M), situate în afara zonelor protejate <b>L1a</b> - Locuințe pe parcela amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime (P +M), situate în interiorul zonelor protejate (ZP1,ZP2,ZP3, Zpvaa1, Zpvaa2), inclusiv construcțiile identificate cu valoare arhitecturală/ambientală situate în exteriorul zonelor protejate <sup>6</sup>
	<b>Locuințe pe parcelă și servicii/comerț L2 -L2a</b>	<b>L2</b> - Locuințe pe parcelă și servicii comerț, cu regim mediu de înălțime (P+1+M), situate în zonele de extinderi mai noi ale satului
		<b>L2a</b> - Locuințe pe parcelă și servicii comerț, cu regim mediu de înălțime (P+1+M), situate în interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice
<b>A1</b>	<b>Comerț, industrie și depozitare</b>	Activități comerciale, de producție și depozitare amplasate în vecinătatea căilor principale de transport (DN, CF)
<b>A2</b>	<b>Unități agroindustriale</b>	Unități de producție agricolă, ferme agro-zootehnice existente, situate marginal în raport cu vatra satului
<b>G1</b>	<b>Gospodarie comunală și echipare edilitară</b>	Stația de epurare și stația de transformare energie electrică (Sat Tihău)
<b>G2</b>	<b>Cimitire</b>	Cimitirele sătești: 10 cimitire sîn 7 sate, în Surduc, Tihău și Cristolțel sunt câte 2 cimitire)
<b>V1</b>	<b>Zona spații verzi</b>	Spații verzi publice: parcuri, scuaruri, locuri de joacă pentru copii
<b>V2</b>	<b>Zona sport agrement</b>	Terenuri sportive
<b>T1</b>	<b>Transport rutier</b>	Căi de circulație, drumuri, poduri
<b>T2</b>	<b>Transport feroviar</b>	Linii de cale ferată, gară, terenuri cadastrate CFR
<b>EX1</b>	<b>Terenuri agricole</b>	Terenuri arabile, pășuni, livezi și vii , fânețe, terenuri neproductive
<b>EX2</b>	<b>Păduri</b>	Terenuri forestiere și vegetația aferentă cursurilor de apă
<b>EX3</b>	<b>Ape</b>	Terenuri acoperite de ape : cursuri de râu , canale de irigație
<b>EXa</b>	<b>Terenuri extravilane în zona de protecție a siturilor arheologice</b>	Terenuri forestiere și agricole

Terenuri intravilane

Terenuri extravilane

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

## **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Articolul 1 - Utilizări admise;

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - Utilizări interzise;

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;

Articolul 8 - Circulații și accese;

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;

Articolul 14 - Împrejmuiri;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

---

<sup>6</sup> Conform identificării pe plan

## A. Zone funcționale în Intravilan

### III.1. C - ZONA CENTRALĂ

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală este definită ca fiind situată în centrul satelor comunei Surduc [Surduc, Teștioara, Solona, Cristolțel, Turbuța, Tihău, Brâglez].

**Zona centrală [ C ]** a comunei cuprinde zona de concentrare a echipamentelor publice care deservește comuna: Instituțiile administrative, Instituțiile de învățământ, Biserica, poșta, etc... unele servicii comerciale precum și locuințe.

-prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1a**.

-pt. construcțiile identificate cu valoare arhitecturală/ambientală se vor aplica reglementările aferente **L1a**.

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare;
- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale și culturale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase ;

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii (accese, parcaje, spații verzi, etc.)

- se admite amplasarea halelor agroalimentare (piețe în spații închise sau deschise) cu asigurarea zonelor de protecție față de locuințe;

- se admit servicii și activități manufacturiere cu condiția să respecte cerințele de protecție a clădirilor cu funcțiuni protejate existente sau proiectate în vecinătate (să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00) și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- se admit completări cu funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, recreere, parcaje) cu încadrarea în prevederile articolelor 1, 2 și 3 de la prezentul capitol.

-sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși ;

- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

-pentru realizarea lăcașurilor de cult noi este necesară elaborarea unor PUD-uri avizate și aprobate conform legii;

- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori ;

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Se interzice amplasarea de construcții pe spații verzi publice, pe locuri de joacă amenajate, pe parcaje de reședință amenajate sau pe accese carosabile sau pietonale amenajate;

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

- curățătorii chimice;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 650 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 450 mp și un front la strada de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- În cazul locuințelor individuale (inclusiv cele care includ spații pentru profesii liberale și cele care includ spații comerciale ce ocupă maxim 100 mp) se admit și dimensiunile minimale de parcele 500mp și un front la stradă de 15m;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- retragerea minimă de la aliniament va fi de 2,0 m iar retragerea maximă va fi de 10,0 m ;
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri în
- amplasarea locașurilor de cult și a serviciilor sociale se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00 m;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat dacă nu intervine regula calcanului, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4,00 metri; retragerea se va putea reduce pe una dintre laturi până la  $\frac{1}{4}$  din înălțime, dar nu mai puțin de 2,0 m cu respectarea normelor PSI, în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- pentru celelalte funcțiuni amplasarea va fi izolată sau cuplată
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- *banda de construibilitate* are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă.
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.50 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

- este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate există construcții cu funcțiuni compatibile pe limita de proprietate (regula calcanului);
- este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00 metri.
- pentru anexele parter cu înălțimea la streășină/cornisă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decăt locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- clădirile care nu au funcțiuni care crează aglomerație se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Amplasarea în interiorul parcelei.

2. Imobile în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

3. Extinderi ale construcțiilor existente în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;

- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale;

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

*Regimul de înălțime admis este :*

- Parter+Etaj+Mansarda (S+P+1+M)

Înălțime maximă admisibilă **10,00 m** măsurați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția;

Se admite mansardarea în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade;

Înălțime maximă la cornișă este de **5,00m**;

Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinatatea;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul *Aspectul exterior al clădirilor*.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelilor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);



-se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;

-toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:

10% pentru construcții administrative și de birouri ;

15% pentru construcții culturale și de cult ;

20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrare și parc organizat cu minim 10 mp/bolnav ;

20% pentru hoteluri ;

25% pentru locuințe ;

25% pentru învățământ ;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori; spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate ;

toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30-0,60 m [**din piatra bolovani- material local**] și o parte transparentă dublată de gard viu;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

-pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0m;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **40 %**;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+1= **1,0** mp ADC /mp teren

## **III.2. IS1 - ZONĂ DOTĂRI DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII COMERȚ**

Instituții de învățământ și imobile de interes general amplasate atât în Zona Centrală cât și în exteriorul acesteia ;

Pentru imobilele aflate în zonele de protecție se aplică indicațiile din subcapitolul *Zone cu valoare peisagistică și zone protejate.*

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- instituții, servicii și echipamente publice: Primarie, Consiliu Local, Poliție, Cămin Cultural, Poșta, Dispensar, etc.);
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale și colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amanuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

În cazul echipamentelor publice, administrative și servicii/ comerț cu suprafața construită desfășurată între 300 și 1000 mp detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD.

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **650 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim **450 mp** și un front la stradă de minim **15.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:

- clădirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament;
- clădirile propuse nu crează aglomerație de persoane;
- nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc...);
- în cazul străzilor cu fronturi discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț) cu încadrarea în limitele minime și maxime de mai jos:
  - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m și maxim 10,0 m;
  - Retragerea în cazul altor funcțiuni va fi minim 2,0 m și maxim 10 m.
- În cazul existenței în banda de construibilitate a calcanelor există obligația realizării clădirii noi astfel încât să acopere calcanele vizibile din circulația publică.
- în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) împrejmuirea va lipsi sau va fi retrasă de la aliniament astfel încât trotuarul din dreptul clădirii să aibă o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va putea fi retrasă de la aliniament și cu mai mult de 10,0 m dar nu mai mult de 15,0 m;
- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **4.00 metri**; retragerile se vor putea reduce până la  $\frac{1}{4}$  din înălțimea în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

*Regimul de înălțime admis este :*

Parter+Etaj+Mansarda (P+1+M)

Înălțime maximă admisibilă 10,00 m măsurată din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția

Se admite mansardarea în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade;

Înălțime maximă la cornișă este de 5,00 m;

Sălile de sport pot avea înălțimea la cornișă de maxim 10 m;

Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);

-se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;

-toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:

10% pentru construcții administrative și de birouri ;

15% pentru construcții culturale și de cult ;

20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrare și parc organizat cu minim 10 mp/bolnav ;

20% pentru hoteluri ;

25% pentru locuințe ;

25% pentru învățământ ;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori; spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate ;

toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30-0,60 m [**din piatra bolovani- material local**] și o parte transparenta dublată de gard viu;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

-pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0m;

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **30 %**;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+1+M= **0,8mp** ADC /mp teren

### **III.3. IS2 - BISERICI**

Zona lacasurilor de cult si cladiri cu functiuni legate de culte.

Pentru realizarea lacasurilor de cult noi estenecesar aelaborarea unor PUD-uri avizate sia probate conform legii;

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități social/culturale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase ;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate.

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- oricare alte utilizări decât cele prevazute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea lăcașurilor de cult și a serviciilor sociale se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00 m;
- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament la noile clădiri, care nu crează aglomerație în zonă (case parohiale, sedii ale cultelor, etc.);

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile care nu au funcțiuni care crează aglomerație se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00**metri;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;

- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;

- pentru clădiri cu funcțiuni complementare se aplică reglementările din UTR-ul în care se înserează aceste clădiri;

- Înălțimea maximă admisibilă **P-20 m**. Clopotnițele, turlile și alte elemente specifice cultului pot depăși înălțimea maximă;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;



-toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere  
spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;  
spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;  
se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.  
toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30-0,60 m [**din piatra bolovani- material local**] și o parte transparentă dublată de gard viu;  
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.  
-pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0m;

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **30 %**;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P= **0,3mp** ADC /mp teren

### **III.4. L1 - ZONA LOCUINȚE PE PARCELĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**L1** - Locuințe pe parcelă amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime(P+M), situate în afara zonelor protejate

-Pt. construcțiile identificate cu valoare arhitecturală/ambientală se vor aplica reglementările aferente **L1a**.

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Gospodărie formată dintr-o locuință și anexele gospodărești ;

Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcției existente;

Cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);

Alimentație publică;

gradinițe, afterschool;

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

-mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

- se admit cu autorizare directă funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea<sup>7</sup>, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>8</sup> și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni ;

-se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;

- se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie, etc...)

-sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice;

- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

<sup>7</sup>Potrivit definiției din anexa 2 – glosar

<sup>8</sup>Potrivit calculului efectuat în bazanormeii de parcare prevăzută la capitolul 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Nicolae Balcescu

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică [baruri de noapte, discoteci, restaurante, etc.], depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Suprafața parcelei este de minim 500 mp;

Frontul la stradă este de minim 15 m;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 2,0 m;
- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă);

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00**;
- clădirile se vor retrage cu minim 3m față de limita laterală dacă nu are un calcan vecin;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Amplasarea în interiorul parcelei.

2. Imobile în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

3. Extinderi ale construcțiilor existente în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei strazi private;

- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime admis este :

Parter+Mansarda (S+P+M)

Înălțime maximă admisibilă **8,00 m** măsurați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția

Se admite mansardarea în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade;

Înălțime maximă la cornișă este de **4,00**;

Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);

-se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;

-toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

-Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm;

în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere

-se va menține plantația și împărțirea specifică a gospodăriei: curtea din față – plante decorative, gradina din spate – culturi agricole

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

-Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, etc...) și vor respecta tipologia locală specifică.

-Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **30 %**;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+M= **0,6mp** ADC /mp teren;

## **III.5. L1a - ZONA LOCUINȚE PE PARCELĂ SITUATE ÎN ZONE PROTEJATE**

**L1a** - Locuințe pe parcelă situate în interiorul zonelor protejate (ZP1,ZP2,Zpvaa 1,Zpvaa 2)

În localitatea Surduc s-au identificat 3 monumente istorice : **Castelul Jósika de Branyicska**- LMI - codul SJ-II-M-B-05117 si **Cripta familiei Josika** (propusă spre clasare) în satul Surduc și **Biserică Sf. Arh. Mihail și Gavril** - LMI - codul SJ-II-m-B-05135 în satul Turbuța

De asemenea, s-au identificat construcții cu valoare arhitecturală sau abientală în cele 7 sate ale localității. Ca urmare a densității și valorii fondului valoros s-au defint 2 zone protejate: **Zpvaa 1** în satul Turbuța și **Zpvaa2** în satul Solona.

Orice intervenție în zonele protejate se va face în baza avizului D.J.P. Salaj.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Gospodărie formată dintr-o locuință și anexele gospodărești ;  
Extindere, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcției existente;  
Cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);  
Alimentație publică;  
gradinițe, afterschool;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- construcții noi încadrate funcțional la articolul care se înscriu într-un modul volumetric de maxim 8 m x 15 m;
- mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;
- microproducție (atelier, prestator de servicii, etc...) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;
- anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință, cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică [baruri de noapte, discoteci, restaurante, etc.], depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Suprafașa parcelei este de minim 500 mp;

Frontul la stradă este de minim 15 m;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 2,0 m;

- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă);

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00**;

- clădirile se vor retrage cu minim 3m fata de limita laterala daca nu are un calcal vecin;

- cuplarea la calcan se realizeaza intre clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul *Amplasarea în interiorul parcelei.*

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

*Regimul de înălțime admis este :*

Parter+ Mansardă

Înălțimea maximă admisibilă 5,00 m măsurată din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția

Se admite mansardarea în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade;

Înălțimea maximă la cornișă este de 3,00 ;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.

Construcțiile situate în - U.T.R. - L1a :

### **Intervenții generale**

Se va menține funcțiunea actuală de locuit în zonele de protecție ale monumentelor și în zonele construite protejate. Se admit funcțiuni și activități compatibile precum anexele gospodărești, ateliere mestesugărești turism rural, spații plantate.

Activitățile industriale, de depozitare, comerciale-unități mari, orice activitate poluantă de tip industrială și agricolă se vor autoriza în afara zonelor de protecția a monumentelor și a zonelor protejate construite.

**Acoperișul** se va realiza în două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale.

Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice.

Se recomandă streășine largi (50-90 cm).

Se pot realiza și acoperișuri cu pante minime pentru construcții anexe semi-îngropate (garaje, spații anexe).

Panta recomandată este între 45 și 60 de grade pentru țigla ceramică și maximum 70 de grade pentru învelitorile lemnoase (șiță sau șindrila), din paie sau stuf, ținând cont de specificul local.

Balcoane, terase, lucarne se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din stradă.

Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 25 % din suprafața învelitorii.

Înălțimea acoperișului va fi cel puțin egală cu a pereților.

Pentru construcțiile zootehnice, se acceptă alternarea pantei acoperișurilor, cu condiția ca volumetria de ansamblu să se încadreze în specificul local, precum acest adăpost pentru animale.

**Șarpanata** locuințelor se va realiza din lemn, pentru construcții agro industrial se pot folosi sisteme structurale combinate, metal și lemn.

Se recomandă învelitoarea din țigla ceramică, șindrila sau paie.

Nu se vor realiza învelitoari din table undulate ce imită țigla (țigla metalică).

Culoarea învelitoarei va fi cea naturală a materialului, nu se vor folosi culori stridente.

Elementele de iluminat nu vor depăși 25% din suprafața acoperișului.



Se recomandă ca lucrarile noi să fie plasate către curte.

Se recomandă lucrarile într-o sigură apă.

Se recomandă iluminarea mansardei prin ferestre amplasate pe timpanele clădirilor în două ape.

Se recomandă amplasarea de ferestre în zona streașinii.

Nu se recomandă realizarea unui balcon sau logii spre stradă.

### **Tâmplărie și goluri**

Ferestrele și ușile se vor realiza din lemn masiv sau stratificat în culoarea naturală sau vopsite.

Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale – cu înălțimea mai mare decât deschiderea (3/2).

Ne se vor realiza goluri atipice :cerc, triunghi, romb, etc...

Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă.

Tâmplăria din PVC se va înlocui cu tâmplărie din lemn.

Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se vor folosi obloane din lemn sau vegetație.

### **Elemente de fațadă**

Se vor folosi materiale naturale: piatră, lemn, var.

Nu se vor folosi placaările ceramice.

Se vor folosi culorile naturale ale materialelor folosite.

Nu se vor folosi culori contrastante.

### **Împrejmurii și amenajări exterioare**

Împrejmurile și amenajările exterioare (porți, alei, bănci, troițe) se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră, caramindă) în tehnici tradiționale.

Amenajări aferente spațiului public: drumuri, alei pietonale, platforme parcaje, spații publice amenajate se vor realiza din materiala naturale: lemn, piatră, iarbă.

Ulițele și potecile nu vor fi asfaltate, se recomandă pietruirea sau înierbarea acestora.

Parcajele publice se vor realiza din pietriș compactat, sunt intezise suprafețele mari betonate.

### **Intervenții pe construcții existente**

Într-o gospodărie, se vor amplasa mai multe construcții de dimensiuni mai mici în locul unei singure construcții foarte mari.

Se va repara șarpanta existentă sau se va înlocui cu una de dimensiuni similare pentru construcțiile situate în zonele protejate construite.

Șarpantele noi sau cele modificate se vor realiza din lemn.

**Șarpanta** locuințelor se va realiza din lemn, pentru construcții agro industriale se pot folosi sisteme structurale combinate, metal și lemn.

Se recomandă învelitoarea din țiglă ceramică, șindrila sau paie. Nu se vor realiza învelitoari din table ondulate ce imită țigla (țiglă metalică).

Culoarea învelitoarei va fi cea naturală a materialului, nu se vor folosi culori stidente.

Elementele de iluminat nu vor depăși 25% din suprafața acoperișului.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelilor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se va menține plantația și împărțirea specifică a gospodăriei: curte din față – plante decorative, grădina din spate – culturi agricole.

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal,..) și vor respecta tipologia locală specifică.
- Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **25 %**;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P = **0,5mp** ADC /mp teren;

## **III.6. L2 - ZONA MIXTĂ LOCUIRE / SPAȚII COMERCIALE**

**L2** - Locuințe pe parcelă și servicii/ comerț, cu regim mediu de înălțime (P+1+M), situate în zonele de extinderi mai noi ale satului.

Cuprind servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime amplasate la arterele principale de circulație.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- reparații la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- locuințe cu parter comercial;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului ;
- spații libere pietonale;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

-locuințe individuale cu sau fără spații destinate serviciilor comerciale la parter, cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014; suprafața de teren

- Anexe ale locuințelor: anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucătărie de vară, etc...), adăposturi pentru maxim 5 animale de casă, anexe de agrement (piscină, chiosc, etc...) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă, sere; anexele locuințelor nu vor fi amplasate spre stradă;

- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă;

Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:

-funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22<sup>00</sup>, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate ;

-funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate ;

-să nu aibă program muzical și să nu utilizeze instalații de sonorizare în spații deschise;

Alte utilizări decât locuirea individuală, admise în zonă:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal sau zonal;
  - sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi condițiile de mai jos);
  - servicii sociale, colective și personale;
  - sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc...
  - se admit cu autorizare directă funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea<sup>9</sup>, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>10</sup> și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni ;
  - pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250 mp și 600 mp ACD, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus detalierea amplasării se va face într-o documentație PUD;
  - se admit spații (Acid între 250 și 600 mp) de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului și depozitare de mici dimensiuni având spațiile pentru birouri orientate spre circulația publică, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD ;
  - Se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;
  - lăcașuri de cult ;
  - localuri de alimentație publică cu restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc...
  - se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie, etc...)
  - panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate;
  - sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice;
  - amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
  - amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
- Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă.
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă.
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producți terenul vizibil din circulațiile publice, sau care au program prelungit peste orele 22<sup>00</sup>;
- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- depozite de materiale re folosibile;
- depozite en gros;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Suprafața parcelei este de minim 500 mp;  
Frontul la stradă este de minim 15 m;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 2,0 m;
- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă);

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00;
- clădirile se vor retrage cu minim 3m față de limita laterală dacă nu are un calcal vecin;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Amplasarea în interiorul parcelei.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcela.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

*Regimul de înălțime admis este :*

Parter+Etaj+Mansarda (P+1+M)

Înălțime maximă admisibilă 10,00 m măsurați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția;

Se admite mansardarea în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade;

Înălțime maximă la cornișă este de 5,00m;

Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinatatea;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.

2. Imobile în U.T.R.-urile C,IS,L1,L2,L2a

3. Extinderi ale construcțiilor existente în U.T.R.urile C,IS,L1,L2,L2a

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
  - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
  - se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se va menține plantația și împărțirea specifică a gospodăriei: curte din față – plante decorative, grădina din spate – culturi agricole.

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal,..) și vor respecta tipologia locală specifică.
- Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli carbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 30 %;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 0,9 mp ADC /mp teren;

## **III.7. L2a - ZONA MIXTĂ LOCUIRE / SPAȚII COMERCIALE**

**L2a** - Locuințe pe parcelă și servicii/ comerț, cu regim mediu de înălțime (P+M), situate în interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice  
Cuprind servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime amplasate la arterele principale de circulație.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- reparații la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- locuințe cu parter comercial;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;

- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului ;
- spații libere pietonale;

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

-locuințe individuale cu sau fără spații destinate serviciilor comerciale la parter, cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014; suprafața de teren

- Anexe ale locuințelor: anexe, gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucătărie de vară, etc...), adăposturi pentru maxim 5 animale de casă, anexe de agrement (piscină, chioșc, etc...) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă, sere; anexele locuințelor nu vor fi amplasate spre stradă;

- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă;  
Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă **nu** se încadrează în următoarele cazuri:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22<sup>00</sup>, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
- să nu aibă program muzical și să nu utilizeze instalații de sonorizare în spații deschise;

Alte utilizări decât locuirea individuală, admise în zonă:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal sau zonal;
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi condițiile de mai jos);
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc...



- se admit cu autorizare directă funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea<sup>11</sup>, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>12</sup> și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni ;

- pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250 mp și 600 mp ACD, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus detalierea amplasării se va face într-o documentație PUD;

- se admit spații (Acd între 250 și 600 mp) de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului și depozitare de mici dimensiuni având spațiile pentru birouri orientate spre circulația publică, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD ;

- Se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;

- lăcașuri de cult ;

- localuri de alimentație publică cu restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.;

- se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie, etc...)

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate;

-sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice;

- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă.

Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă.

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau care au program prelungit peste orele 22<sup>00</sup>;

- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- depozite de materiale refolosibile;
- depozite en gros;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafața parcelei este de minim 500 mp;
- Frontul la stradă este de minim 15 m;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 2,0 m;
- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă);

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00**;
- clădirile se vor retrage cu minim 3m față de limita laterală dacă nu are un calcal vecin;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul *Amplasarea în interiorul parcelei.*

---

<sup>11</sup>Potriviț definiției din anexa 2 – glosar

<sup>12</sup>Potriviț calculul efectuat în bazanorme de parcare prevăzută la capitolul 2.7.1.1. Cerințeminime de spații de parcare pe razacomunei Breaza

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

*Regimul de înălțime admis este :*

Parter+ Mansardă (S+P+M)

Înălțime maximă admisibilă **8,00 m** măsurați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția

Se admite mansardarea în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade;

Înălțime maximă la cornișă este de **4,00 m** ;

Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul *Aspectul exterior al clădirilor*.

2. Imobile în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

3. Extinderi ale construcțiilor existente în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
  - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se va menține plantația și împărțirea specifică a gospodăriei: curte din față – plante decorative, grădina din spate – culturi agricole.

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal,..) și vor respecta tipologia locală specifică.
- Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **25 %**;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+M = **0,5 mp ADC /mp teren**;

### **III.8. A1 - ZONĂ MIXTĂ COMERȚ/ INDUSTRIE**

Activități comerciale, de producție și depozitare amplasate în vecinătatea căilor principale de transport (DN, CF)

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mijlocii și mici, în principal din sfera industriei alimentare și a altor ramuri utile pentru susținerea agriculturii;
- depozitarea, condiționarea, ambalarea și distribuția produselor agricole;
- depozitarea și distribuția altor bunuri și materiale;
- producția de energie „verde”
- servicii pentru producție, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- servicii pentru agricultură;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- parcaje;

-locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor cu respectarea zonelor de protecție față de zonele de locuit;
- se admit numai acele ferme de producție zootehnică de mici dimensiuni pentru care studiul de impact stabilește ca nu necesită zone de protecție față de zonele existente sau reglementate adiacent;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării din zonă;
- amplasarea tuturor activităților de la articolele 1 și 2 sunt permise dacă nu prezintă risc tehnologic și au impact redus asupra vecinătăților
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- este interzisă amplasarea oricăror activități care induc condiționări asupra vecinătăților (zone de protecție sanitară, zone de condiționare tehnologice, zone de protecție la foc, etc...);
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000** mp. și un front minim la stradă de **30,00** metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5** ani de la data aprobării prezentului regulament.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10** metri;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri pe una dintre limitele laterale și **3.00** metri pe limita opusă;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00 metri**; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m** dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,0** metri, cu excepția utilajelor;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.

### **4. Construcții industriale, de depozitare și agroindustriale – U.T.R.urile A1, A2**

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de scurgere și colectare a apelor pluviale sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spatiile verzi vor reprezenta minim **20%** din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare;
- birourile, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și în zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc...
- în cazul incintelor depozitelor de materiale refolosibile și alte asemenea și a platformelor de precolectare a deșeurilor (rampa de transfer) împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- birourile, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc...

- în cazul incintelor depozitelor de materiale re folosibile și alte asemenea și a platformelor de pre colectare a deșeurilor (rampa de transfer) împrejuririle vor fi opace, inclusiv spre stradă.
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40%.

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = 1,0 mp ADC /mp teren
- CUTv max = 12 mc/mp

## **III.9. A2 - ZONĂ MIXTĂ AGROINDUSTRIALĂ**

Unități de producție agricolă, ferme agro-zootehnice existente, situate marginal în raport cu vatra satului

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- categoriile de activități aferente agriculturii conform CAEN, cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, desfășurate în întreprinderi mici și mijlocii (depozitare și condiționare produse agricole, servicii pentru agricultura, etc...) <sup>13</sup>;
- sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specific aferente;
- comerț cu utilaje pentru agricultură, produse agricole, semințe, produse fitosanitare și alte asemenea;
- sedii ale unor firme, consultanță agricolă;
- parcaje la sol;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitate a unităților;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

amplasarea **panourilor publicitare** se poate face după cum urmează:

- numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stănjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 m;p

---

<sup>13</sup>cu respectarea distanțelor de protecție sanitară Conform Ordin 119/2014



- pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 12 m în zona de protecție a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;
- pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 12 m în zona de protecție a drumului și dincolo de aceasta; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

se interzic următoarele utilizări:

- orice activități care nu corespund vecinătăților și prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați ;
- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevra auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1000** mp. și un front minim la stradă de **20,00** metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități agricole.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6,0** m în cazul străzilor de categoria a III-a;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri pe una dintre limitele laterale și **3.00** metri pe limita opusă;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminaria unor încăperi pentru alte activități care necesită lumina naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,0** metri, cu excepția utilajelor;

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.

4. Construcții industriale, de depozitare și agroindustriale – U.T.R.urile **A1, A2**

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de scurgere și colectare a apelor pluviale sau,

până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile verzi vor reprezenta minim 60% din suprafața incintelor.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști;

- în cazul incintelor depozitari de materialere folosibile și platformelor de precolectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă;

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

-birourile, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc...

- în cazul incintelor depozitelor de materiale refofosibile și alte asemenea și a platformelor de precolectare a deșeurilor (rampa de transfer) împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă.

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**  
**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**  
**-POT=40**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**  
**-CUT=1,0**

**III.10. G1 - ZONĂ GOSPODARIE COMUNALĂ**

Stația de epurare și Stația de transformare energie electrică (Sat Tihău)

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**  
**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Stație de epurare
- Stație de transformare energie electrică
- incinte tehnice cu clădiri și instalații aferente echipamentelor edilitare;
- Alte incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru dotări edilitare diverse;
- Împrejmuiri de protecție.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni, etc...) precum pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului și dacă amplasarea nu stânjenește circulația auto și pietonală și accesul în incintele adiacente;
- Rețelele noi și extinderea rețelelor edilitare existente se vor amplasa exclusiv în subteran;
- Inserția obiectelor sistemului de alimentare cu apă se face cu respectarea prevederilor HG 930/2005;
- Amplasarea stațiilor de epurare se face cu respectarea distanțelor de protecție față de zona de locuit prevăzute prin *Ordinului 119 din 2014 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației/* și prin studiul de impact asupra mediului;
- Inserția incintelor tehnice este permisă numai cu condiția asigurării compatibilității funcționale și de imagine cu zona de inserție.
- Tratarea deșeurilor biodegradabile se va face la locul de producere (în gospodării) sau în incinte specializate amplasate la distanțele sanitare necesare potrivit legislației în vigoare;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- pentru incintele situate în zone de locuințe, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400 mp.** și un front la stradă de minim **15,00 metri**;
- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Se va respecta regimul de aliniere existent în zonă.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor cu excepția instalațiilor specializate nu va depăși P niveluri H max = **5,0m** ( înălțime maximă cornișă/atic - 3,0m);

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul *Aspectul exterior al clădirilor.*

2. Imobile în U.T.R.-urile **C,IS,L1,L2,L2a**

3. Extinderi ale construcțiilor existente în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite;
- Pentru împrejmuiri cu caracter tehnic (de ex. împrejmuiri de protecție pentru puțuri) se pot admite și împrejmuiri ușoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzătoare;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 30%

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim 0,30 mp. ADC/ mp. teren

## **III.11. G2 - ZONĂ CIMITIR**

Include cimitirele existente,: 10 cimitire în 7 sate, în Surduc, Tihău și Cristolțel sunt câte 2 cimitire

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se admit spații pentru servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/întreținere monumente funerare, etc...);

- Inserția cimiterelor noi se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară creată; cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de **100,00** metri față de teritoriile (zonele) protejate<sup>14</sup>.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freactice;
- se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

fiecare loc de veci se vor asigura între 7,5 și 10 mp;

funcțiunile de capelă și spații administrative, suprafața minimă a parcelei este de 500 mp.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6,00** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim **6,00** metri.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

---

<sup>14</sup>Teritoriu protejat definit conform Legii nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare

- zona mormintelor se amplasează la minim **3,00** metri față de împrejmuire; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție)<sup>15</sup>. Pentru cimitirele noi limita de înhumare se va amplasa la minim 10 m în interiorul cimitirului.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

- se recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor cu excepția instalațiilor specializate nu va depăși P niveluri H max = **5,0m** ( înălțime maximă cornișă/atic - 3,0m);

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.

2. Imobile în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

3. Extinderi ale construcțiilor existente în U.T.R.-urile **C,IS,L1,L2,L2a**

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

---

<sup>15</sup>Conform Legii nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile și serviciile funerare



- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00m la cimitirele existente și minim **10,00** metri la cimitirele noi;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30m și maxim 0,60 m [**din piatră- material local**] și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de **2.20** metri; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim **2,20** metri;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 20%;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim 0,20 mp. ADC/ mp. teren;

### **III.12. V1 - ZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE**

Spații verzi publice: parcuri, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis ;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor ;

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

-

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

-

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

-

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

-

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși un nivel -P-3,50 m;

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;  
- noile bransamente vor fi realizate îngropat;

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 mp și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m [**din piatră bolovani - material local**] sau o bordură în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenu lva fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **20%**

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim **0,2 mp** ADC/ mp. teren

## **III.13. V2 - ZONĂ SPORT AGREMENT**

Diverse amenajări destinate practicării sportului cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate  
- săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;  
- cabinete de medicină sportive și fizioterapie;  
- stadioane;  
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;

- vestiare, anexe administrative, grupuri sanitare
- spații verzi amenajate;
- alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- amenajări cu destinație culturală în aer liber sau în pavilioane închise sau deschise
- parcaje aferente practicanților sportului și spectatorilor;

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv, etc...)

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice alte utilizări;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 2000 mp, cu un front la stradă de minim 35 m.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 25 metri;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau egală cu înălțimea clădirii la streășină sau cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

Față de limitele posterioare de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 8 metri.

Terenurile de sport pot fi alipite de limitele laterale și de limita posterioară de proprietate, cu acordul vecinilor; în caz contrar, respectă o retragere de minim 4m;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu

mai puțin de 6 metri.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației;  
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specific și proiectelor de specialitate legal aprobate;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- cu excepția sălilor de sport<sup>16</sup>și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1+M - h max. 10,00m

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;  
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;  
- Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;  
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblu lincintei  
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară incintei.  
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specific pentru fiecare categorie de spații plantate;  
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime.  
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.50** metri, vor fi dublate cu gard viu;

---

<sup>16</sup>Pentru cerințe specifice sălilor de sport vezi NP 065-2002

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40% valoare orientativă ce poate fi amenadată prin studii și proiecte de specialitate;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim 1,0 mc/ mp. teren;

## **III.14. S - ZONĂ SPECIALĂ**

Pe teritoriul administrativ al localității Ministerul Apărării Naționale are în administrare sediul postului de poliție comunal. [conf. Aviz MAI nr. 422.945/08.10.2019].

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor MAI.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Se MENȚIN actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se menține parcela actuală;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Retragerea minimă admisibilă este de 2,0 m;

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

-retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța între clădiri aflate pe aceeași parcelă este de minim **3.00** metri;

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

-staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

*Regimul de înălțime admis este :*

Parter+Etaj+Mansarda (P+1+M)

Înălțime maximă admisibilă **10,00 m** măsurați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția;

Se admite mansardarea în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade;

Înălțimea maximă la cornișă este de **5,00 m** ;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.

2. Imobile în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

3. Extinderi ale construcțiilor existente în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;

-toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- minim 20% din suprafață;

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;

- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,00 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **30 %**;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = **0,8 mp** ADC /mp teren;

## **III.15. T1 - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ/ PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- căi de comunicație rutieră: străzi;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- rețele tehnico-edilitare subterane.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- 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);



- realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv<sup>17</sup>;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere<sup>18</sup>;
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale<sup>19</sup>;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului<sup>20</sup>.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcarilor în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție<sup>21</sup>;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole<sup>22</sup>;
- pe drumurile publice sunt interzise:
  - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
  - comerțul ambulant<sup>23</sup>.
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare.
- indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Nu este cazul;

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu este cazul;

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu este cazul;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu este cazul;

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Nu este cazul;

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platform carosabilă a drumurilor județene și naționale

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 3,0 m;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Mobilierul urban (stații de autobuz, coșuri de gunoi, bănci) se va confecționa din materiale naturale: lemn, piatră, nuiele, metal, elemente ceramice.

Învelitoarea va avea culori caracteristice argilei arse.

Zidăriile din piatră vor rămâne aparente (recomandabil) sau vor fi tencuite și zugrăvite în nuanțe de alb, crem, bej și albastru (tradițional).

Străzile și ulițele secundare vor fi pietruite.

Rigolele de scurgere a apelor pluviale vor fi înierbate și se va evita betonarea acestora.

Trotuarele vor fi realizate din dale pentru a evita crearea unei suprafețe impermeabile.

<sup>17</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

<sup>18</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

<sup>19</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

<sup>20</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.

<sup>21</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a.

<sup>22</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).

<sup>23</sup>Conform Ordonanței 7/2010, Art. 43, litera G. din capitolul II, secțiunea 6 completat de Art. I, punctul 22.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare<sup>24</sup>.

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

În lungul căilor de circulații vor fi amenajate zone verzi, atât între drum și trotuar cât și între trotuar și aliniament.

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

Se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, vegetație;

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu este cazul;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Nu este cazul;

## **III.16. T2 - TRANSPORT FERROVIAR**

Zona T2 este compusă din terenul cadastrat liniilor de cale ferată CF412 : Apahida – Baia Mare și Gara Surduc.

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

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. (v OUG 83/2016 art. 25).

---

<sup>24</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 48.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare (OUG 12/1998 art. 31).

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este îndrept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi. (v OUG 12/1998 art. 32).

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în intravilan se autorizează cu avizul CNCF"CFR"S.A. și al Ministerului Transporturilor. Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul "CNCF"CFR"S.A. " și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea caili ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.(v HG 525/1996 art. 20).

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructură publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.(v OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță;
  - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare; Modificări (1)
  - b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusive prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

d) 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. (v OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26).

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimonial Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor. (v HG 525/1996 art. 20 alin.5).

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se menține configurația existentă.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu se cazul.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu se cazul.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Nu se cazul.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

*Regimul de înălțime admis este :*

- Parter (P)

Înălțimea maximă admisibilă **5,00 m** măsurați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția;

Înălțimea maximă la corniță este de **3,00 m**;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.

2. Imobile în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

3. Extinderi ale construcțiilor existente în U.T.R.urile **C,IS,L1,L2,L2a**

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei;

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1,50 metri (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale, împrejuririle la stradă vor avea 2,20 m) și vor fi dublate cu gard viu; împrejuririle laterale și posterioare vor fi de regulă opace și vor avea maxim 2,00 m înălțime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,00 m cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști;

- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **30 %**;

## **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P = **0,3 mp** ADC /mp teren;

## **B. Zone funcționale în Extravilan**

### **III.17. EX1 – TERENURI AGRICOLE**

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole și pomicole, pășuni, fânețe și altele asemenea.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 și a Legii 18/1991 (republicate).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Se exceptează de la prevederile aliniatului anterior construcțiile cu destinație militară, agricolă, axe de comunicație, lucrări edilitare și energetice, anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole.

### **III.18. EX2 TERENURI FORESTIERE**

Sunt incluse toate pădurile de pe raza comunei Surduc, cu însemnat rol de ameliorare a climatului local și de protecție și toate zonele cu vegetație aferentă cursurilor de apă.

Terenurile delimitate ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice și culturilor forestiere.

### **III.19. EX3 APE**

Terenuri acoperite de ape: cursuri de râu, canale de irigație;

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Prin P.U. G. sunt delimitate zone cu vegetație aferentă cursurilor de apă în lungul acestora, cu rol de protejare a malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție – Ex2.

Se va menține vegetația aferentă spontană aferentă cursurilor de apă.

## IV. RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE

### IV.1. MONUMENTE, SITURI ARHEOLOGICE

În vecinătatea construcțiilor cu valoare culturală/memorială, și în incinta lor, execuția lucrărilor de construire se va putea face numai după obținerea avizului Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj. (vezi **capitolul 2.1.8. Situri arheologice și monumente istorice**)

În perimetrul celor **9 situri arheologice** de pe teritoriul comunei, identificate conform **Studiu de Fundamentare Arheologic** orice lucrări de construire se vor executa după descarcarea de sarcină arheologică și cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj.

Pentru toate intervențiile din zonele de protecție ale siturilor arheologice reperate, delimitate prin coordonate stereo 70, se propun sau se impun lucrări de diagnoză arheologică sau lucrări de supravegheri arheologice, în funcție de fiecare situație particulară.

Pentru toate intervențiile din perimetrele siturilor arheologice reperate, a căror delimitări au fost propuse prin contururi trasate în coordonate stereo 70, se impun lucrări de cercetări arheologice preventive în vederea descărcărilor de sarcină arheologică. În toate situațiile de mai sus se impune obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj.

#### IV.1 1. RECOMANDĂRI MONUMENTE ISTORICE/ ALTE OBIECTIVE CULTURALE DE INTERES DE PE TERITORIUL COMUNEI<sup>25</sup>

##### MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURĂ:

##### **SAT SURDUC**

**Castelul Jozsika, azi Agromec(cod LMI: SJ-II-m-B-05117).** – construit în perioada secolelor XVI-XIX, inițial un conac, a fost extins în decursul secolului al XIX-lea când intră în proprietatea familiei Josika, generații ce-l vor moșteni între 1810-1948. După anul 1948, edificiul a fost naționalizat și preluat de Cooperativa Agricolă de Producție, iar din 1991 castelul, împreună cu terenul aferent, aparțin companiei Agromec. Moștenitorii nu au cerut retrocedarea castelului. Se află la limita vestică a satului Surduc, accesul din DN1H 107 realizându-se printr-o bretea ce traversează terestru calea ferată Zalău-Dej. Azi părăsit, rămas fără o funcțiune concretă, castelul se află într-o stare avansată de degradare- înconjurat de vegetație necontrolată (rădăcinile celei înalte afectează puternic fundațiile și zidurile construcției), acoperișul de țiglă puternic deteriorat, geamuri sparte, tencuială căzută, fisuri puternice în zidărie,etc. La fel de deteriorate sunt și celelalte clădiri de pe proprietate, capela și casa muncitorilor.

<sup>25</sup> Extras preluat din "Studiu de FundamentareIstoric" aferent PUG



Măsuri de intervenție permise: este imperioasă derularea lucrărilor de protecție/protejare și conservare a monumentului istoric, prin grija Consiliului local / primăriei Surduc și cu îndrumarea de specialitate a D.J.C. Sălaj, până la întocmirea documentației și alocarea fondurilor necesare procesului de restaurare și punere în valoare a castelului Jozsika.

Pe teritoriul satului Surduc a mai fost identificată o construcție care să suscite interes în vederea clasării- anume **Cripta familiei Josika**. Pentru acest tip de patrimoniu a fost definită o zonă de protecție al cărei regulament se va aplica după clasarea cripei ca monument istoric, categoria B și publicarea ei în Monitorul Oficial.

Măsuri de intervenție permise: aflându-se într-o stare avansată de degradare este imperioasă derularea lucrărilor de protecție/protejare și conservare a cripei, prin grija Consiliului local / primăriei Surduc și cu îndrumarea de specialitate a D.J.C. Sălaj, până la întocmirea documentației și alocarea fondurilor necesare procesului de restaurare și punere în valoare a Cripei familiei Jozsika.

### **Stabilirea zonelor de protecție**

#### **ZP1 (zona de protecție a monumentului istoric- castelul Jozsika) sat Surduc**

Modul de delimitare: zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului, aferente ambelor fronturi stradale pe care se află castelul Jozsika.

Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.1.

#### **ZP2 (zona de protecție pentru obiectiv propus spre clasare ca monument istoric- Cripta familiei Josika) sat Surduc**

Modul de delimitare: având în vedere că se află pe vârful colinei ce limitează DN1H, într-o zonă împădurită și limitată la nord-est de cimitirul satului, zona de protecție ce va intra în vigoare după clasarea cripei, va afecta suprafața cuprinsă între drumurile DN1H și De781, citimir și limita intravilanului din proximitate.

Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.1.

### **RECOMANDĂRI PENTRU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PUG –**

#### **Pentru ZP1:**

**Atitudinea general referitoare la monumente și parcelele lor:** păstrarea POT și CUT existent, sau epurarea proprietății de construcțiile parazitare realizate după 1948 - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirii și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.

#### **Pentru zona de protecție:**

**Funcțiuni admise:** locuire și anexe ale locuinței, activități meșteșugărești, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

**Funcțiuni interzise:** instituții, comerț, servicii – unități mari, activități industrial și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Sălaj;

Regim maxim de înălțime: P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.

Module volumetrice maxime: 8 x 15m;

POT maxim: 25 %; CUT = 0,25; Nr. niv. = 1

Acoperișurile: în două sau patru ape

Învelitoare: țigle ceramice.

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: deschiderea către stradă, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin-gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelelor. Mobilarea parcelelor va avea grijă să păstreze canalul visual spre castel, din toate punctele zonei de protecție.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, șuri.

#### **Pentru ZP2:**

**Pentru clădirea propusă spre clasare ca monument istoric, care nu a avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, vor fi obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structurală, în vederea întocmirii de documentații de consolidare și restaurare.**

**Atitudinea generală referitoare la construcția propusă spre clasare și parcela ei: păstrarea POT și CUT existent - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirii și spațiilor existente în cadrul incintei acesteia.**

#### **Pentru zona de protecție:**

**Funcțiuni admise:** spații amenajate, plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție ce vor pune în valoare monumentul istoric, , circulație pietonală cu rol de facilitare în accesarea monumentului istoric (circulații realizate din materiale în acord cu monumentul- piatră naturală, lemn, dale înierbate) , rețele edilitare necesare punerii în valoare a Criptei familiei Jozsika;

**Funcțiuni interzise:** locuire și anexe ale locuinței, turism rural, instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Sălaj;

**SAT TURBUȚA**

**Biserica de lemn "Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil" (cod LMI: SJ-II-m-B-05135).** – datată secolul al XVII-lea, se află pe strada Bisericii, nr.97. Deși nu mai este biserica de parohie a satului, iar ultimele lucrări de intervenții majore de consolidare și restaurare fiind făcute după anul 1970, lăcașul de cult arată satisfăcător, cu medii degradări în structura lemnului.

Măsuri de intervenție permise: existând degradări la nivelul lemnului este necesară derularea lucrărilor de protecție/protejare și conservare a bisericii, prin grija Consiliului local / primăriei Surduc și cu îndrumarea de specialitate a D.J.C. Sălaj, până la întocmirea documentației și alocarea fondurilor necesare procesului de restaurare și punere în valoare a Bisericii de lemn "Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil".

**Stabilirea zonei de protecție****ZP3 (zona de protecție a monumentului istoric- Biserica de lemn "Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil") sat Turbuța**

Modul de delimitare :zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului, aferente ambelor fronturi stradale pe care se află biserica. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.3.

**RECOMANDARI PENTRU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PUG –  
-pentru ZP3:**

**Funcțiuni admise:** locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

**Funcțiuni interzise:** instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P. Sălaj;  
Regim maxim de înălțime : P+M, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.

Module volumetric maxime: 8 x 15

POT maxim : 25 % ; CUT = 0,25 ; Nr. niv. = 1

Acoperișurile : în două sau patru ape

Învelitoare : țigle ceramice.

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: deschiderea către stradă, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelelor. Mobilarea parcelelor va avea grijă să păstreze canalul vizual spre biserică, din toate punctele zonei de protecție.
- Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, șuri.

**Pentru zpvaa1/2- zone protejate cu valoare arhitecturală/ambientală din Turbuta și Solona (pl. 3.3., 3.6.)** Atitudinea generală: conservare - se vor limita la maxim construcțiile noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.

Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat și unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare și conservare, cu sprijinul autorităților locale și județene.

**Funcțiuni admise:** locuire și anexe ale locuinței, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

**Funcțiuni interzise:** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P. Sălaj;  
Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim – 3,00 m, h maxim coamă - 5,00 m.

Module volumetrice maxime: 8 x 15

POT maxim : 25 % ; CUT = 0,3 ; Nr. niv. = 1

Acoperișurile : în două sau patru ape

Învelitoare : țigle ceramice

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: deschiderea către stradă, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Se recomandă preluarea elementelor și păstrarea aspectului șurilor existente în majoritatea gospodăriilor, în construirea viitoarelor anexe gospodărești.(a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se va utiliza exclusiv tâmplărie de lemn sau lemn stratificat.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se va păstra modul tradițional de mobilare a parcelei (cu așezare rarefiată, organică, pe teren, fără comasare a corpurilor de clădiri).
- Se interzice folosirea materialelor plastice sau a tablei la împrejmuiri; acestea se vor construi din lemn sau grilaj metalic, cu transparența specifică zonei.
- Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, șuri.
- Se va păstra caracterul eminent verde al zonei.
- În situația construirii pe parcelă, fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Sălaj.

- În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizare se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Sălaj.
- Pentru construcțiile noi se pot recomanda tipuri de clădiri caracteristice, din cele menționate în repertoriu de modele al comunei, analizat mai sus (cap. II.10).

Pentru parcelele ce conțin **construcții cu valoare arhitecturală/ ambientală**, identificate în planșele 3.1. – 3.7, se recomandă păstrarea, restaurarea și conservarea clădirilor, cu modernizare moderată a interioarelor, fără a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Pentru aceste parcele se recomandă instituirea unui regulament care să interzică demolarea fără releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Sălaj și se va încuraja repararea clădirilor cu materiale și tehnici tradiționale.

#### **Pentru situl arheologic**

Pentru Patrimoniul arheologic, propunem cercetarea și delimitarea acestuia de către arheologi avizați, cu zone de protecție determinate în coordonate stereo 70.

Pentru Regulamentul general, la zonele de sit arheologic din extravilan recomandăm:

#### **Pe părțile de extravilan:**

**Funcțiuni admise: cercetarea arheologică, conservarea și punerea în valoare a siturilor**, culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și un necesită deplasarea de utilaj greu; amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului; cercetarea arheologică.

**Funcțiuni interzise:** orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe;  
**Interdicție temporară de construire** – până la definirea exactă a sitului și/sau cercetarea exhaustivă a zonei/ eliberarea de sarcină arheologică.

**Utilizare pentru orice tip de amenajare agricolă, condiționată de avizul Direcției județene pentru Cultură Sălaj.**

#### **IV.1.2. RECOMANDĂRI - SITURI ARHEOLOGICE<sup>26</sup>**

##### 1. Castrul roman de la Tihău "Grădiște"

Zona de protecție a sitului se stabilește astfel: la N limite de proprietate și lizieră de pădure, la S limite de proprietate, la E limite de proprietate, la V limite de proprietate și lizieră de pădure.

##### 2. Tihău "Pe grădiște"

Zona de protecție a monumentului se stabilește după cum urmează: 100 m jur-împrejurul turnului.

##### 3. Tihău "Cerniele"

Zona de protecție a sitului se stabilește astfel: la N limite de proprietate și pârâul Cucului, la S limite de proprietate, la E șoseaua Tihău – Gâlgău Almașului, la V limite de proprietate.

<sup>26</sup> Extras preluat din "Studiu de Fundamentare Arheologic" aferent PUG

#### 4. Surduc "Fabrica de cărămidă"

Zona de protecție se stabilește după cum urmează: la N, NE și NV limite de proprietate, la SE șoseaua DN 1 H, la SV limite de proprietate.

Nelocalizat

#### 5. Cristolțel "Lastani"

Zona de protecție a sitului se stabilește după cum urmează: la NV în pădure buza terasei de piatră, la NE în pădure drum forestier, la SV liziera pădurii, la SE în pădure drum forestier.

#### 6. Brâglez "Lola"

Deși nu poate fi marcat ca un sit, în cercetarea realizată nu au fost identificate și urme de locuire, am amplasat pe planuri și locul de descoperire al depozitului de bronzuri.

#### 7. Surduc "Deasupra Văii Hrăii"

Zona de protecție a monumetului se stabilește după cum urmează: 50 m jur-împrejurul turnului.

-În literatura de specialitate de la Tihău este cunoscut un alt turn la *cota 361* sau *Dealul Cucului*- nelocalizat.

-Surduc "Podnicu deasupra tunarului" - nelocalizat

În urma cercetărilor arheologice mai vechi sau mai noi se poate observa că avem o zonă cu diverse tipuri de descoperiri de la artă parietală la fortificații romane. Cele mai multe descoperiri aparțin epocii romane dat fiind existența *limesului* roman, granița provinciei romane. Au existat situri menționate în literatura de specialitate care nu au fost confirmate de cercetările mai noi sau nu au putut fi identificate, dar și situri inedite precum cele de la Cristolțel. Propunem introducerea în Lista monumentelor istorice și a Repertoriului Arheologic Național a sitului nou identificat la Cristolețel "La stani".

### **IV.1.3. RECOMANDĂRI CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ<sup>27</sup>**

#### **PROPUNERI PENTRU INTEGRAREA PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE**

**-Cripta familiei Josika**

### **IV.2. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ**

Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (**spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee, etc..**) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum **15 m** față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate<sup>28</sup>.

<sup>27</sup>conform Studiului Istoricaferent PUG- Plan identificare constructiicuarhitecturatradiționala

<sup>28</sup> Conform Ordinului nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/2014

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum **15 m** de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității<sup>29</sup>.

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate<sup>30</sup>, se asigură zone de protecție sanitară. Astfel, în cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

---

<sup>29</sup> *Ibidem*

<sup>30</sup> *Conform Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Prin teritoriile protejate, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror proces tehnologic necesită factori de mediu lipsiți de impurități.*

<i>Ferme de cabaline, pana la 20 de capete</i>	<i>50 m</i>
<i>Ferme de cabaline, peste 20 de capete</i>	<i>100 m</i>
<i>Fermeșicrescătoria de taurine, până la 50 de capete</i>	<i>50 m</i>
<i>Fermeșicrescătoria de taurine, între 51-200 de capete</i>	<i>100 m</i>
<i>Fermeșicrescătoria de taurine, între 201-500 de capete</i>	<i>200m</i>
<i>Fermeșicrescătoria de taurine, peste 500 de capete</i>	<i>500m</i>
<i>Ferme de păsări, până la 1.000 de capete</i>	<i>50 m</i>
<i>Ferme de păsări între 1.001- 5.000 de capete</i>	<i>200 m</i>
<i>Ferme de păsări între 5.001- 10.000 de capete</i>	<i>500m</i>
<i>Fermeșicrescătoria de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale</i>	<i>1000m</i>
<i>Ferme de ovine, caprine între 300-1500 de capete</i>	<i>100 m</i>
<i>Ferme de ovine, caprine cu peste 1500 de capete</i>	<i>200m</i>
<i>Ferme de porci, până la 50 de capete</i>	<i>100 m</i>
<i>Ferme de porci între 51-100 de capete</i>	<i>200m</i>
<i>Ferme de porci între 101-1.000 de capete</i>	<i>500m</i>
<i>Complexuri de porci între 1.000-10.000 de capete</i>	<i>1 000 m</i>
<i>Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete</i>	<i>1 500m</i>
<i>Fermeșicrescătoria de iepuri între 100 și 5.000 de capete</i>	<i>100m</i>
<i>Fermeșicrescătoria de iepuri cu peste 5.000 de capete</i>	<i>200 m</i>
<i>Fermeșicrescătoria de struți</i>	<i>500 m</i>
<i>Fermeșicrescătoria de melci</i>	<i>50 m</i>
<i>Spitale veterinare</i>	<i>30 m</i>
<i>Grajduri de izolare și carantină pentru animale</i>	<i>100 m</i>
<i>Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare</i>	<i>100 m</i>
<i>Abatoare</i>	<i>500 m</i>
<i>Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor</i>	<i>200 m</i>
<i>Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală</i>	<i>50 m</i>
<i>Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale</i>	<i>500 m</i>
<i>Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Stații de epurarea apelor reziduale de la fermele de porcine</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone</i>	<i>100 m</i>
<i>Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone</i>	<i>200 m</i>
<i>Stații de epurarea apelor uzate menajere, cu bazine acoperite</i>	<i>150 m</i>
<i>Stații de epurare de tip modular (containerizate)</i>	<i>50 m</i>
<i>Stații de epurarea apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise</i>	<i>300 m</i>
<i>Paturi de uscare a nămolurilor</i>	<i>300 m</i>
<i>Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor</i>	<i>500 m</i>
<i>Depozite controlate de deșeuripericuloase și nepericuloase</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Incineratoare pentru deșeuripericuloase și nepericuloase</i>	<i>500 m</i>
<i>Crematoriu umane</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Autobazele serviciilor de salubritate</i>	<i>200 m</i>
<i>Stație de preparare mixturii asfaltice, betoane</i>	<i>500 m</i>
<i>Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport</i>	<i>50 m</i>
<i>Depozite de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri</i>	<i>50 m</i>
<i>Depozite de fiervechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne</i>	<i>100 m</i>
<i>Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Parcurioliene</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Cimitire și incineratoare animale de companie</i>	<i>200 m</i>
<i>Rampe de transfer deșeuri</i>	<i>200 m</i>



În interiorul zonelor de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Distanțele prevăzute la art. 11/ Ordin 119/2014 pot fi modificate<sup>31</sup> doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.

### **IV.3. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE**

#### ***PROTECȚIE LA RISCUL ALUNECĂRILOR DE TEREN<sup>32</sup>***

Conform hărții Anexa 6 - Anexa 6a respective table Anexa 7, cu potențial mediu de alunecări (de teren) primare.

În cadrul teritoriului administrativ al comunei Surduc, fenomenele de instabilitate se pot manifesta pe zonele de versant, în special la nivelul versanților vailor și viroagelor din zonă și a versanților cu pante mai mari de 30°. În zona „Dealul Turbuța” (Culmea Prisnelului), datorită depozitelor argiloase eocene, uneori cu intercalații gipsifere, alunecările se manifestă lent, având un caracter de suprafață.

Potențialul de instabilitate a fost evaluat (preponderent pe zonele propuse/ existente de intravilan) pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren „Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea satisfacerii cerințelor de siguranță în exploatarea construcțiilor, refacere și protecție a mediului”.

Baza de lucru este oferită de “LEGEA nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a Va - Zone de risc natural”.

Au fost conturate următoarele zone cu potențial și probabilitate la alunecări de teren:

- zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren, practic 0 și redusă (Km=0÷0.50)
- zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren medie ÷ mare (Km=0.51÷1).

#### ***PROTECȚIE LA INUNDAȚII<sup>33</sup>***

Conf. hărții Anexa 4 - Anexa 4a respectiv tabel Anexa 5, poziția 1108, comuna Surduc este încadrată în unități administrativ teritoriale cu potențial de inundații datorate revarsării unor cursuri de ape sau din torenți.

În prezent teritoriul comunei este protejat de fenomenele de inundabilitate datorate revarsării unor cursuri de ape, prin lucrările realizate de-a lungul văilor Solona și Cristolțel, astfel că în perioadele cu precipitații intense riscul de inundabilitate este diminuat. Local, acestea se pot manifesta sub forma de torenți, de-a lungul viroagelor din versanți.

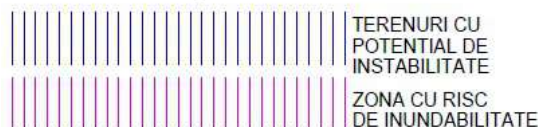
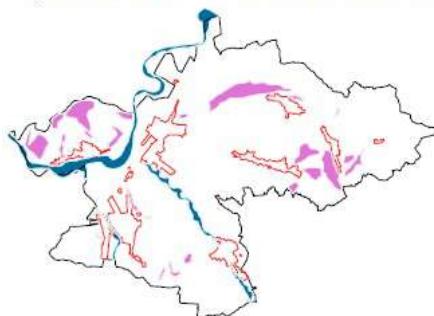
<sup>31</sup> Conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014

<sup>32</sup> Conform Studiu de Fundamentare Geotehnică ferent PUG

<sup>33</sup> Conform Studiu de Fundamentare Geotehnică ferent PUG

## RISCURI NATURALE

(CONFORM STUDIULUI ZONELOR DE RISC)



schema conform Studiului Geotehnic de Fundamentareaferent PUG

### **Recomandări pentru administrația publică locală:**

Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform legislației în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.

### **PROTECȚIE LA RISCUL CUTREMURELOR DE PĂMÂNT<sup>34</sup>**

Din punct de vedere seismic comuna Surduc se încadrează în zona de macroseismicitate=6 pe scara MSK, conform SR 11100/1-93.

După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situate în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g=0,10$  g.

Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c=0,7$ sec .

## **IV.4. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Se constituie în zone de protecție pentru elemente de relief, de vegetație și habitate ale păsărilor și animalelor instituite în suprafețe cuprinse între limita fizică a elementului sau a suprafeței de desfășurare până la distanța prescrisă de legile în vigoare și a studiilor:

- Protecția apelor de suprafață în regim ethnic pentru exploatare și pentru lucrări de gospodărirea apelor
- Protecția apelor de suprafață în regim ethnic pentru accesul populației la malul apelor
- Protecția văilor cu rol de colectare a precipitațiilor precum și a lucrărilor de drenaj

<sup>34</sup>Conform Studiu de Fundamentare Geotehnic aferent PUG

*Pe teritoriul administrativ al comunei Surduc se aflau rmatoarele situri naturale protejate:*

**ROSPA0114- Cursul mijlociu al Someșului** cuprins de sit se înscrie în interiorul Platformei Someșene, între localitățile Ileana (SJ) și Remeți pe Someș (MM).

Situl „Cursul mijlociu al Someșului” a fost declarat arie de protecție special avifaunistică și se întinde pe o suprafață de 33.258, 90 hectare.

Situl este important pentru populațiile cuibăritoare de cristel de câmp (*Crex crex*), ciocârlie de pădure (*Lullula arborea*), ghionoaie sură (*Picuscanus*), ciocnitoare de stejar (*Dendrocopus medius*), sfrâncioc roșiatic (*Lanius collurio*), sfrâncioc cu fruntea neagră (*Lanius minor*), viespar (*Pernis apivorus*) și acvila mică (*Hieraetus pennatus*). Este o zonă de deal cu un aspect foarte variat, care cuprinde lunca Someșului între Gîlgau și Ulmeni respective dealurile împdurite care o înconjoară. Pe UAT Surduc Situl Natura 2000 ocupă 1192ha în N.

**ROSCI0314-Lozna** este situat în ținutul Piemonturilor și Subcarpaților interni ai Transilvaniei, districtul Piemontului Someșan, într-o zonă de dealuri dezvoltate pe depozite miocene, paleogene, neogene. SCI-ul se află în etajele:

- deluros de gorunete, fagetesigoruneto-fagete,
- deluros de cvercete (de gorun, cer, garniță, amestecur idintrea cestea) sisleauri de deal,
- deluros de cvercete cu stejar (și cu cer, gârnița, gorun și amestecuri ale acestora).

Situl se află cuprins între 180 m și 600 m altitudine, unitatea geomorfologică frecvența fiind versantul ondulat. Suprafața (rezultată din însumarea U.P.-urilor 1, 3 și 4 din O.S. Jibou și a U.P.-urilor 6 și 7 din O.S. Ileana) este de 11481.4 ha. Rețeaua hidrografică este relativ deasă, fără a ieși însă în evidență (totuși, în timpul ploilor torențiale se produc viituri), fiind formată din mai multe pâraie, afluențe ale raului Someș.; pe UAT Surduc Situl Natura 2000 ocupă 1484 ha în N-E.

**Orice intervenție asupra Siturilor se va face conform Planurilor de Management aferente, documente publicate în Monitorul Oficial.**

#### **IV.5. ZONE EXPUSE RISCURILOR ANTROPICE**

Protecție la riscuri antropice: riscul tehnologic

Pentru reducerea efectelor unui posibil accident major asupra populației se prevăd următoarele:

-Prin prezentul regulament se interzice amplasarea de unități economice cu risc tehnologic în intravilanul comunei Surduc.

Protecție la alte riscuri antropice

-Este interzisă amplasarea de locuințe și alte funcțiuni protejate în zona de protecție fermelor zootehnice legal edificate potrivit reglementărilor în vigoare

-Este interzisă înființarea de ferme zootehnice și amplasarea altor utilizări posibile care afectează locuirea la distanțe mai mici decât distanța sanitară de protecție prevăzută de reglementările legale în vigoare față de zona de locuit. Distanța sanitară de protecție se stabilește față de limitele maxime permise ale edificabilului construcției/construcțiilor principale.

## IV.6. REȚELE TEHNICO - EDILITARE

Rețele edilitare majore pentru teritoriul national și regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apă, alimentări cu apă, electrice de medie și înaltă tensiune, gaze de medie și înaltă presiune, fibră optică, canale de desecare.

Lucrări hidrotehnice pentru apărarea teritoriului împotriva inundațiilor, producerea de energie, asigurarea rezervei de apă.

Rețelele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentări cu apă, surse de alimentare cu apă și canalizare, electrice de joasă tensiune, gaze de joasă presiune, telefonice, etc..

Echipamente necesare rețelilor edilitare și suprafețele de amplasare: gospodării de apă, stații de pompare și epurare, stații de gaze, posturi electrice, stăvilare, baraje, echipamente pentru fibră optică, etc.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

### **ALIMENTARE CU APĂ**

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

În cazul **forajelor** care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare utilizând criteriul timpului de transit în subteran al unei particule de apă hidrodinamic active, folosind parametrii hidrogeologici ai acviferului<sup>35</sup> dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane.

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de 10 m.

În afara zonei de protecție sanitară cu regim sever se instituie zona de protecție cu regim de restricție în care se iau măsuri de protecție astfel încât să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

<sup>35</sup>Potrivit art.11-12 și 13 din H.G.930/2005

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatare agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru a probarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

*Măsuri cu privire la utilizare asuprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever*

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuia și se va marca prin plăcuțe avertizoare.

Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

*Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor*

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru instalațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfectie și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- **stații de pompare, 10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **instalații de tratare, 20 m** de la zidurile exterioare ale instalației;
- **rezervoare îngropate, 20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **aducțiuni, 10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

### **ALIMENTARE CU ENERGIIE ELECTRICĂ**

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **20m** la limita zonei de protecție.

Pentru a se putea construi față de postul de transformare este necesar să se respecte distanța minimă de **20m**.

Pentru LEA MT – zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei – **24m**.

Distanța minimă de siguranță a LEA 20kV față de construcții este **3m** între conductorul extrem la deviație maximă, al LEA 20kV și cea mai apropiată parte a construcției fără să constituie traversare.

LEA 20kV se construiesc la marginea drumurilor, în culoare amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora.

Pentru LEA J.T. – zona de protecție și de siguranță se delimitează la **0,1 m** în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei. Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA j.t. și orice parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de **1m**.

Se interzice amplasarea instalațiilor ce generează în jurul lor zonă explozivă, la o distanță mai mică de 1,5 ori H deasupra solului a celui mai înalt stâlp față de limita zonei explozive.

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie/joasă tensiune zona de protecție coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de **0,8m**.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valoarea de 24m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110kV.

La realizarea de obiective noi, se va obține în mod obligatoriu avizul de amplasare de la Filiala de Distribuție a Energiei Electrice.

### **ALIMENTARE CU GAZE**

Reglementările sunt cuprinse în Normele tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr.1220/2006 cu modificările ulterioare.

Distanța minimă pe orizontală între axul conductelor de gaze de înaltă presiune și diferite obiective este următoarea:

- 20 m față de construcțiile industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusive dacă există până la 45 clădiri inclusiv în unitatea de clasa de locație<sup>36</sup>, dar începând cu a 46-a clădire în UCL distanța minimă este de 200 m;

- 20 m în cazul locuințelor individuale/colective cu până la trei etaje inclusiv, până la 45 clădiri/unități separate de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL, însă începând cu a 46-a clădire/unitate separată de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL sau în cazul unor clădiri cu patru sau mai multe distanța minimă este de 200 m;

- 100 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară, etc...) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână timp de 10 săptămâni în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 clădiri în UCL;

Reducerea tuturor distanțelor până la limita minimă de 20 m între construcții și conducte se poate face cu creșterea gradului de siguranță a conductelor pe cheltuielile solicitantului<sup>37</sup>.

### **IV.7. ZONE DE PROTECȚIE ALE CĂILOR DE COMUNICAȚIE**

Se constituie în zone de protecție, protecție severă și de siguranță toate zonele care servesc regimului etnic privind construirea și exploatarea următoarelor rețele de utilități publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulații rutiere - drumuri expres, drumuri naționale, drumuri județene;

### **CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

În **zonele de siguranță** ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- **1,50 m** de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- **2,00 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

**Zonele de protecție** variază în funcție de categoria drumului<sup>38</sup>, astfel:

- Pentru DN – **26,00m** din ax,
- Pentru DJ – **24,00m** din ax,
- Pentru DC – **20,00m** din ax.

### **IV.8. ZONE ÎN CARE ESTE NECESARĂ DETALIEREA REGLEMENTĂRILOR PRIN PUZ**

Prin Prezentul PUG nu sunt definite areale cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism inferioare.

Zone în care este obligatorie elaborarea de PUZ-uri potrivit Legii 350/2001 cu modificările ulterioare:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în maimult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii<sup>39</sup>.

<sup>36</sup>Unitatea de clasa de locație UCL): suprafața de teren care se întinde pe o latime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime continuă de 1600 ml

<sup>37</sup>Potrivit art.190 lit.a din Legea energiei electrice și gazele naturale nr.123/2012

<sup>38</sup>Conform Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

<sup>39</sup>Conform Legii 350/2001 actualizată [17.03.2016]

## **V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

---

### **V.1. INTRAREA IN VIGOARE**

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicata, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Surduc.

### **V.2. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului initial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio economice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul<sup>40</sup>. În acest sens, odată cu aprobare PUG nu mai pot rămâne în vigoare documentații PUD/PUZ aprobate anterior acestuia, indiferent de perioada de valabilitate a acestora.

## **ANEXE**

Prezentul Regulament local de urbanism este însoțit de următoarele anexe:

- Anexa 1: Sinteza regulament local de urbanism
- Anexa 2: Glosar
- Anexa 3: Legislație
- Anexa 4: Lista cu construcții valori de patrimoniu reperate în comuna Surduc
- Anexa 5: Intervenții generale asupra fondului construit

Elaborat,  
Urb. Radu Ștefan Andreescu

---

<sup>40</sup>Conform Legii 350/2001 actualizată [17.03.2016]