

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## CUPRINS

### 1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1 Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. comunei Bănișor
- 1.2 Baza legala a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
- 1.3 Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism
  - 1.3.1. *Condiții de aplicare*
  - 1.3.2 *Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului*

### 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1 Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit
  - 2.1.1 *Terenuri agricole în extravilan*
  - 2.1.2 *Terenuri agricole din intravilan*
  - 2.1.3 *Suprafețe împădurite*
  - 2.1.4 *Resursele subsolului*
  - 2.1.5 *Resurse de apă și platforme meteorologice*
  - 2.1.6 *Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*
  - 2.1.7 *Monumente istorice, situri arheologice*
  - 2.1.8 *Expunerea la riscuri naturale*
  - 2.1.9 *Expunerea la riscuri antropice*
  - 2.1.10 *Zone construite protejate*
  - 2.1.11 *Asigurarea echipării edilitare*
- 2.2 Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
  - 2.2.1. Condiții generale de constructibilitate a parcelelor
  - 2.2.2. Condiții specifice urbanistice
    - 2.2.2.1. Parcelarea/reparcelarea
  - 2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor
  - 2.2.4. Reguli referitoare la conformarea la teren
    - 2.2.4.1. Reguli generale de modelare a terenului
    - 2.2.4.2. Reguli generale de conformare la teren
    - 2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor
  - 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
    - 2.2.5.1. Reguli generale privind aspectul exterior
    - 2.2.5.2. Volumetrie
    - 2.2.5.3. Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori
  - 2.2.6. Apărarea interesului public și facilități oferite proprietarilor
    - 2.2.6.1. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

### 3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 3.1. Orientarea față de punctele cardinale
- 3.2. Amplasarea față de drumuri publice

- 3.3. Amplasarea față de aliniament
- 3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

#### **4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- 4.1. Accese carosabile
- 4.2. Accese peitonale

#### **5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

- 5.1. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor
- 5.2. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente
- 5.3. Realizarea de rețele edilitare
- 5.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

#### **6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

- 6.1. Parcelarea
- 6.2 Înălțimea construcțiilor
- 6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

#### **7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

- 7.1. Parcaje
- 7.2. Spații verzi și plantate
- 7.3. Împrejmuiri
  - 7.3.1. Zona de locuit
  - 7.3.2. Servicii publice și spații comerciale
  - 7.3.3. Zone de producție și zone speciale din intravilan

#### **8. REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJAREA ȘI UTILIZAREA SPAȚIULUI PUBLIC**

- 8.1. Amenajarea spațiului public
- 8.2. Utilizarea comercială a spațiului public
- 8.3. Utilizarea comercială permanentă
- 8.4. Publicitate
- 8.5. Utilizarea comercială temporară
  - 8.5.1. Terase sezoniere pe domeniul public
  - 8.5.2. Comerț ocazional
  - 8.5.3. Aprovizionare
- 8.6. Utilizarea necomercială a spațiului public
  - 8.6.1. Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc)
  - 8.6.2. Publicitate necomercială
  - 8.6.3. Evenimente în spații publice

#### **9. REGULI, MĂSURI DE PROTECȚIE ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA SITULUI ARHEOLOGIC ȘI ÎN CONDIȚIILE EVIDENȚIERII ÎNTÂMPLĂTOARE A UNOR BUNURI DE PATRIMONIU ARHEOLOGIC**

## **10. PRESCRIȚII GENERALE CU PRIVIRE LA OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU**

### **11. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**

- 11.1. - **LR** - Zona de locuințe și funcțiuni complementare
  - 11.1.1. Funcțiunea predominantă
  - 11.1.2. Utilizare funcțională
  - 11.1.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor
- 11.2. - **C** - Zona centrală și alte funcțiuni complexe de interes public
  - 11.2.1. Funcțiune predominantă
  - 11.2.2. Funcțiuni complementare
  - 11.2.3. Utilizare funcțională
  - 11.2.4. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor
- 11.3. - **P** - Zona activități productive
  - 11.3.1. Funcțiunea predominantă
  - 11.3.2. Funcțiuni complementare
  - 11.3.3. Utilizare funcțională
  - 11.3.4. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor
- 11.4. - **V** - Zone verzi
  - 11.4.1. Caracterul zonei
  - 11.4.2. Spații verzi cu folosință publică
  - 11.4.3. Spații verzi de protecție
- 11.5. - **G** - Zonă de gospodărire comunală
  - 11.5.1. Cimitire
  - 11.5.2. Diverse incinte de gospodărie comunală
- 11.6. - **Cc** - Zona căilor de comunicații și construcțiilor aferente
  - 11.6.1. Funcțiunea predominantă
  - 11.6.2. Funcțiuni complementare
  - 11.6.3. Transportul rutier

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA BANISOR**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA BAN**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA PECEIU**

# 1. DISPOZIȚII GENERALE

## 1.1 Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. comunei Bănișor

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, de a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

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

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului.

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 asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

## 1.2 Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării RLU aferent PUG Bănișor 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.

## 1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Bănișor reprezintă legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplica pe teritoriul administrativ al Comunei Bănișor atât pentru suprafețele de extravilan cât și pentru cele de intravilan. 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 reglementărilor 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, dar și a PUZ-urilor cu regulamentele aferente, precum și a eventualelor PUD-uri.

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, iar un PUZ sau un PUD nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul RLU ori prin PUG.

Fac excepție de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea PUZ-urilor sau PUD-urilor, respectiv terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei și unde este necesară modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor.

Planul Urbanistic General al Comunei Bănișor preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național și ale Planului de Amenajare ale Teritoriului Județului Salaj.

### **1.3.1. Condiții de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă.

### **1.3.2 Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului**

Prin situații speciale se înțelege:

- parcelările sau reparcelările realizate în urma elaborării unui PUZ (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea la stradă a construcțiilor fie cu cel puțin 80% volumul construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.
- instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale sau indeplinirea altor condiții speciale (ex.: zone cu parcelar de tip agricol, zone cu potențial de risc, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare)
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.)
- operațiunile urbanistice importante.

Prin **derogare** se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative oportune pentru comuna Bănișor și aria sa de influență, sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală.
- dimensiuni sau forme ale parcelei din vatra veche a localității, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- condiții dificile de fundare;
- alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;

Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- reglementarea distanțelor față de limitele laterale ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu care includ desfășurări de fațade. Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate PUD-ul va include și un studiu de însorire. PUD-urile vor fi elaborate avizate și aprobate conform legii; *în cazul zonelor de protecție a monumentelor și siturilor arheologice, este obligatoriu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Salaj, după caz;*

- modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii;

Modificarea RLU aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.

Modificarea RLU se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare. Modificarea RLU în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

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

### **2.1 Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit**

Planul urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzute în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare urbană, restructurare urbană, renovare urbană, revitalizare urbană, reabilitare urbană etc.)

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care conțin resurse identificate ale solului

și subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

**În cazul în care pe un amplasament supus construirii, se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospectiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic – Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.**

Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu în interiorul zonei de protecție a monumentelor și 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.

Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate anterior activităților agricole, din teritoriul administrativ ală cesteia.

Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:

- rețele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentațiilor de amenajarea teritoriului și studiilor de specialitate;
- construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de fermă, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice etc.);
- construcțiile civile propuse a se amplasa la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale situate în extravilan (MAPN, MAI și SRI), necesită avizul favorabil al acestor instituții, conform Ordinului 34/N/M.30/3422/4221 din 1995.
- construcțiile amplasate în zona de protecție specială a obiectivelor aflate sub incidența Legii 73/2013 necesită avizul Marelui Stat Major

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

### **2.1.1. Terenuri agricole în extravilan**

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe. Terenurile agricole de clasa I și II reprezintă o resursă naturală necesară vieții.

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care deservesc activitățile agricole.

#### **2.1.1.1 Utilizări permise**

Se pot autoriza construcții cu destinația adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole.

Se pot autoriza lucrări de utilitate publică de interes național sau local în condițiile Legii nr. 18/1991, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

#### **2.1.1.2 Utilizări permise cu condiții**

La autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare se va avea în vedere ca acestea să se amplaseze grupat și în imediata apropiere a căilor de comunicație, conform cu Legea nr. 18/1991 republicată, art. 102. Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi incluse în intravilan conform prevederilor Legii nr. 18/1991 republicată, art. 91, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995.

#### **2.1.1.3. Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare. (Legea nr. 18 din 1991, republicată art.92)

Eliberarea autorizației de construire se face în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată) și legea 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale Consiliului Județean cu avizul primarului.

#### **2.1.2. Terenuri agricole din intravilan**

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4 din Regulamentul General de Urbanism, destinația acestor terenuri este reprezentată în planșa Reglementări a Planului Urbanistic General.

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care, prin natura lor, nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Funcțiunea principală a comunei Bănișor este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localităților, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege – schimbarea destinației terenului – și de prezentul regulament.

Pentru dezvoltarea turismului, statul român sprijină persoanele autorizate, potrivit legii, care asigură servicii turistice în pensiune sau în ferme agroturistice situate în mediul rural din zonele cu atracție turistică.



Consiliile locale pot pune la dispoziție, din terenurile disponibile, în formele și condițiile prevăzute de lege, suprafețele de teren necesare construirii, dezvoltării și exploatării de pensiuni și ferme agroturistice.

Normele pentru ocuparea rațională a terenurilor devin parte integrantă a Regulamentelor locale, după obținerea avizelor conform legii. În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii:

#### **2.1.2.1 Utilizări permise**

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.

#### **2.1.2.2 Utilizări permise cu condiții**

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonei centrale, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

#### **2.1.2.3. Utilizări interzise**

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.

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 215/2001 și Legea 50/1991 cu modificările ulterioare.

În intravilanul comunei Bănișor se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale și culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Zone naturale protejate (ZNP) propuse prin PUG:
  - Pădurile, parcurile, spațiile verzi amenajate;
  - Cursurile de apă cu albiile lor minore / lacurile;
- Zone construite protejate (ZCP):
  - Zona protejată care include, siturile arheologice și construcțiile și zonele protejate din punct de vedere urbanistic.

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și/sau construite protejate prin prezentul regulament este permisă după elaborarea de PUZNP+RLU / PUZCP+RLU, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu National Sălaj (DJCPN Sălaj), respectiv descărcarea terenului de sarcină istorică.

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul II, Secțiunea I:

### *Terenuri agricole din intravilan*

(1) 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;

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

### **2.1.3 Suprafete împădurite**

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenurilor neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Se consideră păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha care îndeplinesc condiții de densitate și mărime a arborilor.

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localităților se supune prevederilor art.5 din Regulamentul General de Urbanism.

Respectarea prevederilor art. 5 asigură conservarea unei bogății naturale-pădurea și permite diminuarea tendințelor de ocupare cu construcții a terenurilor silvice prin defrișări succesive (fenomen întâlnit la marginea stațiunilor turistice sau în luminișuri și poieni pe versanții împăduriți.

#### *Suprafețe împădurite*

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod exceptional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

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

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilite conform legii de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul Ministerului Mediului și Pădurilor.

Pe baza acestor prevederi pot fi luate următoarele decizii ce vin în sprijinul protecției suprafețelor împădurite:

### **2.1.3.1. Utilizări permise**

Se pot autoriza construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere conform Legii nr. 133/2015 - Codul silvic.

La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere :

- dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Autorizarea construcțiilor se va face cu avizul organelor administrației publice de specialitate.

### **2.1.3.2. Utilizări permise cu condiții**

Se pot autoriza cabane și alte construcții și amenajări destinate turismului numai la liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și Ministerului Turismului.

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier, cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazanării, păstrăvării, etc.

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor-Romsilva.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice, cu sau fără defrișarea pădurii, se aprobă potrivit Legii nr.46/2008, Codul silvic.

Aici se încadrează construcții ca: militare, căi ferate, linii electrice de înaltă tensiune, forări, magistrale de gaze.

Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face, de regulă, pe bază de schimb.

Înregistrarea în evidențele de cadastru general este obligatorie pentru ambele părți, potrivit Legii nr.46/2008.

### **2.1.3.3. Utilizări interzise**

Orice fel de construcție și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul Silvic). Autorizarea de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr.50/1991 (republicată) de delegația permanentă a consiliului Județean Sălaj cu avizul Primăriei.

### **2.1.4 Resursele subsolului**

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile) rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Explorarea resurselor subsolului se face în urma analizei complexe a priorităților de opțiune în cazul existenței în același perimetru a două sau mai multe substanțe minerale utile și a evaluării avantajelor economice obținute în raport cu daunele pe care operațiunile specifice le pot aduce mediului natural și așezărilor umane.

În zone cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Construcțiile din afara perimetrelor de protecție sau a pilierului de siguranță se vor autoriza cu condiția unor măsuri suplimentare de protecție. În acest scop sunt necesare studii de specialitate pentru identificarea degradării terenurilor, (modificarea structurii geomorfologice, distrugerea echilibrului fizic și hidrogeologic al rocilor, surpări, scufundări, precum și poluare complexă (apa, aer, sol) datorată depozitelor de sterili).

Sunt permise construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor subsolului cu avizul Consiliului Local Bănișor, prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

#### **ART. 6**

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificabile ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Aplicarea prevederilor art. 6 poate conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construibilitatea terenurilor care conțin resurse ale subsolului:

##### Utilizări permise:

Construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

##### Utilizări permise cu condiții:

Lucrări ingineresti necesare protecției perimetrelor de exploatare, îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.

Lucrările de exploatare și de explorare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact, aprobat conform legii.

##### Utilizări interzise:

Orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

#### **2.1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice**

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea de înrăutățire a calității apei în locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor cu asigurarea măsurilor de aparare împotriva inundațiilor și respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

## **ART. 7**

### *Resurse de apa și platforme meteorologice*

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

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) 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.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Aplicarea prevederilor articolului 7 duce la luarea următoarelor decizii:

#### **2.1.5.1. Utilizări permise**

Platforme meteorologice, captări de ape, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor.

#### **2.1.5.2. Utilizări permise cu condiții**

Se pot autoriza lucrări de poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul Primăriei și a autorităților competente în gospodărirea apelor.

#### **2.1.5.3. Utilizări interzise**

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Autorizarea lucrărilor se face în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată) și Legea nr. 50 din 1991 (republicată) de delegația permanentă a Consiliului Județean Sălaj cu avizul Primăriei.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se institue zona de protecție pentru: albia minoră a cursurilor de apă, suprafața lacurilor naturale sau a bălților și țărmul mării, suprafața lacurilor de acumulare, suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și pentru alte

construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, construcții hidrometeorologice, capturi de apă.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Referitor la amplasarea de construcții în zona de protecție meteorologică, se vor respecta condițiile impuse conf. LEGII nr.139 din 24 iulie 2000 privind activitatea de meteorologie.

Art. 18. - (1) În scopul asigurării reprezentativității datelor, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție meteorologică absolută, a căror lățime este de 30 m.

(2) În zonele de protecție meteorologică absolută executarea de instalații supraterane, de irigații și plantarea de culturi forestiere sau culturi agricole înalte este interzisă.

(3) Zonele de protecție prevăzute la alin. (1) și (2) sunt considerate, în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, zone supuse unor reglementări speciale.

Art. 19. - Amplasarea pe o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție absolută a platformei meteorologice, prevăzută la art. 18, de construcții mai înalte de 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosferă fum și pulberi, de sisteme de irigații prin aspersie și plantarea de perdele forestiere sunt admise numai cu acordul prealabil al Centrului meteorologic național.

### **2.1.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii<sup>1</sup>.

#### **ART. 8**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paletă cromatică etc.-, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul

<sup>1</sup>Conform OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 cu modif.ulterioare

conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului.

Conform legislației românești, precum și a convențiilor internaționale referitoare la protecția mediului la care România a aderat, protecția mediului în general și a zonelor delimitate ca având o valoare peisagistică sau științifică în special, constituie o preocupare constantă, sprijinită de autoritățile competente la diferite niveluri.

Reglementările art.8 precizează condițiile de autorizare a construcțiilor cu respectarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător în zonele delimitate ca atare, fapt ce conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor:

#### Utilizări permise:

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii 18/1991 (republicata)

#### Utilizări permise cu condiții:

În zonele naturale protejate de interes național, delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

În zonele naturale protejate de interes local, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului în vederea autorizării.

#### Utilizări interzise:

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție, precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural care depreciază valoarea peisajului.

Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii 195/2005.

#### Valorificarea prevederilor art.8:

Autoritățile administrației publice locale și persoanele fizice sau juridice răspund pentru respectarea regimului de protecție specială de interes turistic și de agrement, a ariilor protejate și a monumentelor naturii.

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție ale monumentelor.

Deținătorii de suprafețe terestre și acvatice limitrofe ariilor protejate, monumentelor naturii sau pe ale caror terenuri au fost identificate sunt obligați să respecte statutul acestora, stabilit prin Legea 195/2005.

Autoritățile administrației publice locale asigură informarea agenților economici, a populației și a turiștilor cu privire la existența în zonă a ariilor protejate, la regulile și restricțiile stabilite precum și la sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea acestora.

Comisia de specialitate a Ministerului Turismului poate refuza acordarea avizului atunci când prin arhitectura practică, dimensiuni, aspect exterior, se modifică natura și caracterul zonei în care se vor amplasa viitoarele construcții.

## **2.1.7 Monumente istorice, situri arheologice**

### **2.1.7.1 Utilizări permise cu condiții**

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

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- b) executarea de murașe de pe componente ale monumentelor istorice
- c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumentele istorice;
- d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) înălțarea și repararea monumentelor istorice;
- f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra monumentelor, sus-menționate se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Parametrii urbanistici precum POT, CUT, regim de înălțime stabiliți prin prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic general nu sunt aplicabili imobilelor - monument istoric pentru care indicatorii se stabilesc în baza studiului istoric la nivel de parcelă.

### **2.1.7.2. Utilizări interzise**

La imobilele monument istoric se interzic intervențiile asupra construcțiilor și amenajărilor precum și inserția de construcții și amenajări noi în lipsa avizului Ministerului Culturii (sau DJCCPCN Sălaj, potrivit competențelor legale). Restricția include și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc) precum și desființarea construcțiilor existente.

#### **Restricții urbanistice în zonele de protecție ale monumentelor istorice**

- În jurul monumentelor istorice – construcții:
  - pe o rază de 6,0 m de la clădirile-monument se instituie o zonă non- aedificandi.
  - înălțimea la streșină a construcțiilor nu va depăși 6,0 m.
  - se vor utiliza obligatoriu materiale, finisaje și culori tradiționale

În perimetrul siturilor arheologice identificate în L.M.I.2010 orice lucrări de construire se vor executa cu supraveghere arheologică sau după descărcarea de sarcina arheologică, după caz, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj.

### **2.1.8 Expunerea la riscuri naturale**

Pericole naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui.



În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul - posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale sunt de natură hidrologică, hidro-geologică, geologică și geofizică. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile.

#### **Art. 10**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Identificarea poate fi făcută atât prin consultarea cadastrului de specialitate întocmit prin grija autorității competente, cât și prin corelarea conținutului studiilor de fundamentare a documentațiilor de urbanism (geotehnice, hidrogeologice, etc), referitoare la calitatea terenurilor sau încadrarea în zone de riscuri naturale (zone seismice, zone de frig, alunecări de teren, etc).

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește potrivit legii prin hotărâre a Consiliului Județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, în baza unor studii specifice și cu avizul organelor specializate ale administrației publice. Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restricții privind autorizarea construcțiilor.

Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

Conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014, normele de igienă stabilesc că terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor și alunecărilor de teren și a inundațiilor.

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

##### **2.1.8.1. Utilizări permise**

Se pot autoriza construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale :

- lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor;
- lucrări de desecări;
- lucrări de combatere a eroziunii solului.

##### **2.1.8.2. Utilizări permise cu condiții**

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

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 fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

### **2.1.8.3. Utilizări interzise**

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

### **2.1.8.4. Procedura de autorizare**

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată) și Legea nr. 50/1991 (republicată).

### **2.1.9 Expunerea la riscuri antropice**

Riscuri tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activității umane.

Riscuri tehnologice industriale sunt fenomene care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comporta unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Servituțiile de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impusă de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

## **ART. 11**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căile de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea și transportul materialelor periculoase) ce pot avea efect poluarea apei, aerului și solului;
- riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și cailor de comunicații (rutiere, aeriene, navale, feroviare) ca surse de zgomot și poluare;
- riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări, baraje, indiguri, viaducte, etc, la cutremure, inundații sau fenomene meteorologice periculoase.

În aceste condiții, art. 11 vine în sprijinul protejării bunurilor publice și private prin următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

#### **2.1.9.1 Utilizări permise**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (piliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reparare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

#### **2.1.9.2 Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețelele tehnico edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale, precum și a exigențelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

#### **2.1.9.3 Utilizări interzise:**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului ale unităților industriale, agricole, sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibili și materiale explozibile.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face conform legii 215/2001 și legii 50/1991.

#### **2.1.10 Zone construite protejate**

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice (Legea 41/1995 și Legea 422/2001).

Rezervația de arhitectura și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărui protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Monumentele istorice sunt obiective singulare sau construite în ansambluri. Zonele de protecție a monumentelor istorice s-au stabilit pe baza Studiului Istorico-urbanistic aferent PUG. Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic.

### **ART. 9**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării regionale și administrației publice.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al ministerului culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

**Prevederile articolului 9** au ca scop controlul intervenției asupra monumentelor, atât în zonele de protecție ale acestora cât și în zonele protejate.

#### **2.1.10.1. Utilizări premise**

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

#### **2.1.10.2. Utilizări permise cu condiții**

Se pot autoriza :

- lucrări de construcții care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, cu avizul Ministerului Culturii și Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele serviciilor publice descentralizate ale M.L.P.A.T. și Ministerul Culturii.

#### **2.1.10.3. Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

#### **2.1.10.4 Procedura de autorizare**

Autorizarea de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată) și Legea nr.50/1991 (republicată) de delegația Consiliului Județean Sălaj și avizul Primăriei

#### **2.1.11 Asigurarea echipării edilitare**

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în interiorul localității funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.

Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuieli pentru exploatarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia :

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu gaz
- telecomunicații
- căi de comunicații

Aceste cheltuieli se asigură de regulă prin bugetele locale

#### **2.1.11.1. Utilizări permise**

Se pot autoriza construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

#### **2.1.11.2. Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente, în parte sau total, de către investitori interesați.

#### **2.1.11.3. Utilizări interzise**

Orice fel de construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de niciunul din factorii interesați.

#### **2.1.11.4 Procedura de autorizare**

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu componentele stabilite de legea nr.69/1991(republicată) și legea nr. 50/1991(republicată).

#### **2.1.12 Zone de protecție pe baza normelor sanitare**

- surse de apă-captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza =20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune apă (10 m din ax în ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare/lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);

- Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:
- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
  - Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
  - Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
  - Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
  - Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
  - Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
  - Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
  - Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
  - Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
  - Ferme de ovine, caprine: 100 m
  - Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
  - Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
  - Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
  - Complexuri de proci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
  - Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
  - Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
  - Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
  - Ferme și crescătorii de struți: 500 m
  - Ferme și crescătorii de melci: 50 m
  - Spitale, clinici veterinare: 30 m
  - Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
  - Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
  - Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
  - Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
  - Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m
  - Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
  - Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
  - Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor): 200 m
  - Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
  - Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
  - Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
  - Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
  - Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
  - Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
  - Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
  - Crematorii umane: 1.000 m
  - Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
  - Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
  - Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
  - Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
  - Parcuri eoliene: 1.000 m
  - Parcuri fotovoltaice: 500 m
  - Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
  - Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu

- apă din sursă proprie): 50 m
- Rampe de transfer deșeuri: 200 m.
  - distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
    - fosa septică / fântână (30 m);
    - adăposturi pt animale / locuință (10 m);
    - platforma pt deșeuri menajere / locuință (10 m);
    - parcare / locuință (10 m);
    - groapa compost / locuință (10 m);

**Lațimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice (Legea nr. 107/1996 actualizată la 17.07.2015):**

a) Lațimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:				
Lățimea cursului de apă (m)		10-50	51-500	peste 500
Lațimea zonei de protecție(m)	15	30		50
b) Lațimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale				
Suprafața lacului natural (ha)		10-100	101-1000	peste 1000
Lațimea zonei de protecție(m)	5		10	15
c) Lațimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare				
Vol. brut al lacului (mil. mc)		0,1 - 1	1,1-50	peste 50
Lațimea zonei de protecție(m)	5		10	15

**2.1.13. Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:
  - LEA 220 kV (5 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
  - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
  - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
  - LEA sub 1kV (0,1 m între conductorul extern LEA și locuințe);
  - se interzice trecerea LEA < 110kV peste locuințe;
  - LES – 0,8 m față de axul traseului pt. cablurile de medie și/sau joasă tensiune;
- stații de transformare electrice față de locuințe (raza = 23 m, în funcție de gradul de rezistență la foc);
- antena GSM față de locuințe ( raza = 150 m);
- rețele de gaz:
  - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
  - conducta de transport gaz față de stațiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
  - conducta de transport gaz, față de depozitele/stațiile de carburanți – 60 m;
  - conducta de transport gaz, față de clădiri – 20 m între ele;
    - conducta de transport gaz față de DN – 22 m;
    - conducta de transport gaz față de DJ – 20 m;
    - conducta de transport gaz față de DC – 18 m;
    - 30 m față de incintă SRM;
- zona de siguranță a rețelei de telecomunicații - 0,6 m;
- zona de protecție a rețelei de telecomunicații – 8,0 m.
- zona de protecție față de conducta de aducțiune apă potabilă:

- 10 m din ax pe ambele părți, conform PUG Zalau 2010

- drumuri:

- Autostrada ( 50 m din ax, în fiecare parte);
- DN (22 m din marginea îmbracamintii asfaltice, în fiecare parte);
- DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
- DC (18 m din ax, în fiecare parte);

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale, așa cum prevede Ordonanța Guvernului 43/1997, privind regimul drumurilor.

- cai ferate

- nu este cazul;

#### **2.1.14 Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din Regulamentul General de Urbanism.

#### **ART. 16**

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind: prospectiunile și explorări geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații de producere a energiei electrice, căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, telecomunicațiile, apă, canalizare, gaze, termoficare, instalații pentru protecția mediului, indiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seisme și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; cladirile și terenurile necesare construirii de locuințe sociale și a altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrilor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor și județului, sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servitute de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentații tehnice și studii de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.



Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

#### Utilizări permise:

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate în condițiile legii.

#### Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile cu durată limitată de existență, deci provizorii.

#### Utilizări interzise:

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

## **2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **2.2.1. Condiții generale de construibilitate a parcelelor**

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

- Acces carosabil la drum public sau privat (vezi punctul 4.1)
- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;

Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreaga comuna, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului.

După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În afara condițiilor generale minimale sus-menționate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregii comune și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anume areal, unei anume zone funcționale, unui anume UTR). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau UTR-urilor.

### **2.2.2. Condiții specifice urbanistice**

#### **2.2.2.1. Parcelarea/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.

În cazurile dezmembrărilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U: încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

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.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafață și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare.

Parcelarea 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.

Pentru parcelele cu forme speciale sau cu raportul laturilor mai mare de 1/5 precum și pentru reparcelările din care rezultă mai puțin de trei loturi construibile modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la punctul 2.2.1. 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.

### **2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

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 juxtapunerii unor funcțiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona 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 criteriile ce țin de imaginea urbană.

#### **2.2.4. Reguli referitoare la conformarea la teren**

##### ***2.2.4.1. Reguli generale de modelare a terenului***

Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații 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>2</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 terasări (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 îmbracate în vegetație.

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

##### ***2.2.4.2. Reguli generale de conformare la teren***

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

Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcțiile pot fi așezate în orice poziție față de panta terenului.

Pe terenurile cu pante între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.

Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturală a apelor meteorice.

##### ***2.2.4.3 Înălțimea construcțiilor***

---

<sup>2</sup> Vezi art.604 Cod Civil

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu  $H_{max\text{ cornișă}}=10,0m$ , implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 dacă se respectă înălțimea maximă permisă la streășină/cornișă.

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.

Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de 1/2 nivel.

Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale (de regulă terenuri cu panta peste 30%) la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.

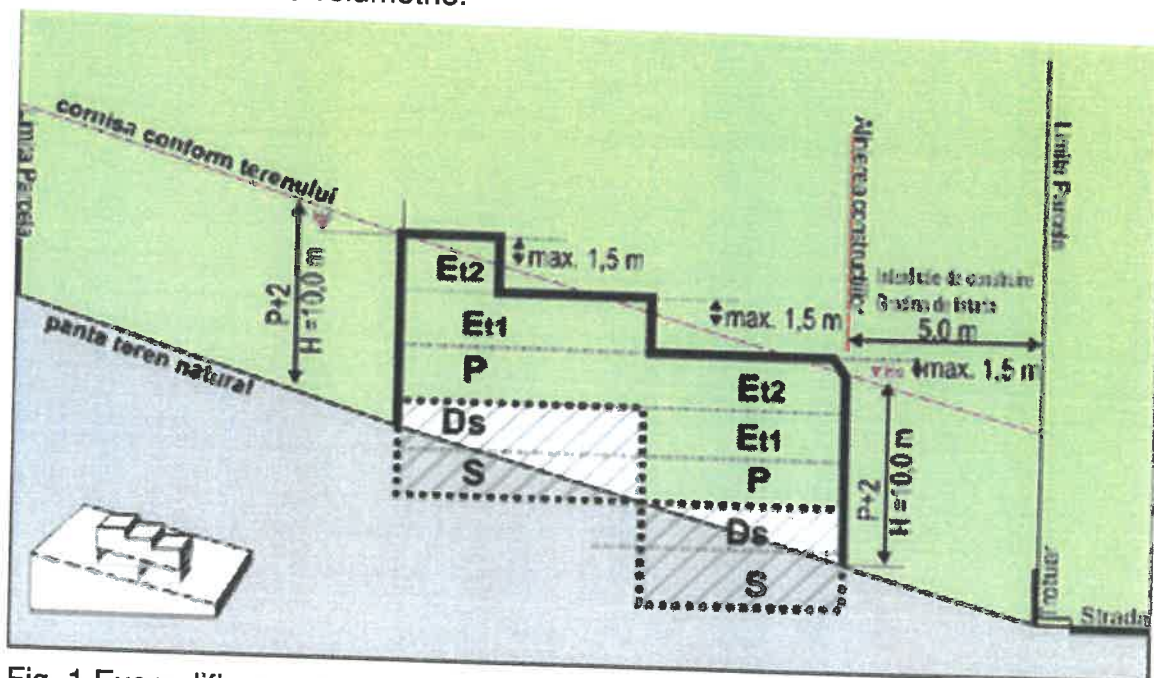


Fig. 1 Exemplificarea conformării la teren

În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zona funcțională pe fațada orientată spre stradă.

Ca regulă generală înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi. În zona centrală se admit, față de regimul maxim de înălțime permis de distanța dintre aliniamente, unul sau doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade.

## 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

### 2.2.5.1. Reguli generale privind aspectul exterior

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban/natural.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă<sup>3</sup>.

Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originală a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu valoare arhitecturală. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul DJCCPCN Sălaj.

Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele monumentelor istorice sau ale construcțiilor cu valoare arhitecturală. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.

Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor din zona centrală, din zona de protecție a monumentelor și zona de locuit.

Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.

Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane a comunei Bănișor:

- se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești cu excepția cabinelor poartă integrate în împrejmuire sau în construcție provizorie;
- se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor;
- se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- se interzic calcane orientate spre stradă;
- se interzice amplasarea structurilor de vânzare de dimensiuni medii/mari (Scom>400mp)

<sup>3</sup> Potrivit Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996

- cu fațade oarbe spre stradă;
- se recomandă aprobarea unui standard local<sup>4</sup> pentru adăposturi de transport public, chioșcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal;
  - se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această prevedere fac:
    - o ansamblurile de construcții provizorii modulate, cu amplasare reglementată, corespunzând standardului local
    - o chioșcuri de ziare și flori
    - o adăposturi pentru stații de transport public
    - o panouri publicitare și alte sisteme publicitare permise potrivit regulamentului local de publicitate
    - o construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile

### **2.2.5.2. Volumetrie**

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință/zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

Volumul este limitat în mod expres în unele zone/subzone de locuințe; în zonele de risc la alunecări volumul maxim este determinat de limitarea dimensiunilor construcțiilor; în alte zone de locuințe, în scopul obținerii unei imagini generale armonioase, volumul poate fi limitat de volumul mediu al construcțiilor adiacente sau de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei sau poate fi limitat de lățimea maximă permisă a fațadei la stradă și de adâncimea maximă admisă a construcției

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 20%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Prin construcție existentă în sensul prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.

---

<sup>4</sup> Familie coerentă de obiecte utilitare (chioșcuri, tonete, bănci, jardiniere, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi etc) de preferință personalizate pentru a contribui la identitatea localității, aprobate de consiliul local pentru a fi utilizate pe tot teritoriul comunei sau pentru o zonă particulară a acesteia (zonă centrală, zona de protecție a monumentelor, zona de agrement)

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

### 2.2.5.3. Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori

Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.

Este interzis utilizarea elementelor decorative de proastă factură, falsuri artistice (exemple: baluștri, colonete, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe) care crează o imagine inadecvată locului.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:

- utilizarea lemnului pentru împrejuriri, tâmplărie, stâlpi, balustrade  
utilizarea unor elemente specifice: prispe, foișoare;
- acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pante între  $25^{\circ}$ - $40^{\circ}$ .

Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață, mobilierul urban sau sistemele publicitare din zona istorică protejată.

Pentru zona de locuit și pentru alte zone funcționale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spațiul public poate fi tolerată numai pentru accente de culoare.

În figura de mai jos este exemplificată o paletă de culori intense interzise în zonele protejate și admisă doar condiționat, potrivit alineatelor precedente, în rest.

Exemple de culori intense nerecomandate pentru finisajele exterioare



Fig. 2

Culori intense interzise în zona istorică și în alte zone protejate și utilizabile numai cu prudență în rest

Mai jos este ilustrată paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: ocru, alb și gri, obligatoriu a fi utilizate în zona de protecție a monumentelor.

Fig. 3 Culorile tradiționale pentru zugrăveli exterioare

pentru finisajele exterioare

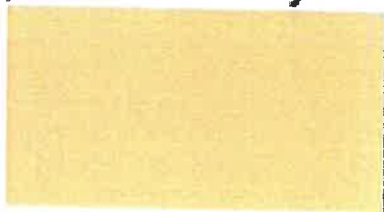


Figura următoare constituie o exemplificare de paletă de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafață, utilizabile alături de culorile tradiționale în afara zonei de protecție a monumentului.

Exemple de culori pale recomandate pentru finisajele exterioare

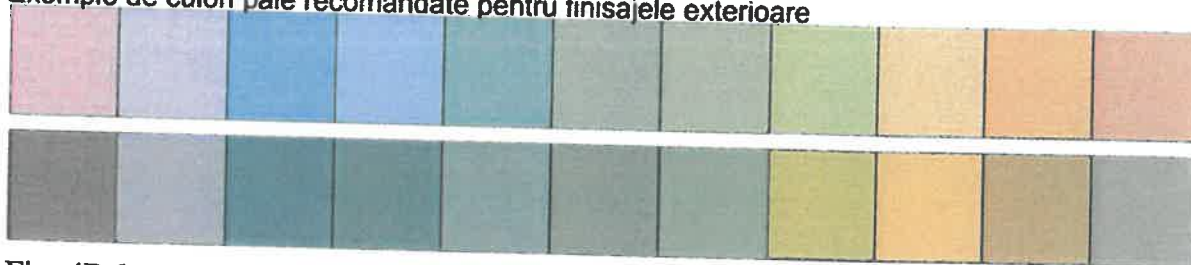


Fig. 4 Paleta de culori exemplificativa pentru finisaje exterioare de suprafata

Pentru invelitorile în pantă:

- la monumente și cladirile din zona lor de protecție se vor utiliza materialele tradiționale (țiglă ceramică, tablă plană zincată etc) cu excepția cazurilor în care prin avizul Ministerului Culturii se prevede altfel.

- în afara zonei de protecție a monumentelor, se recomandă utilizarea materialelor tradiționale sau a înlocuitorilor materialelor tradiționale (țiglă metalică, tigla de beton, sindrila bituminoasa, tablă plană vopsită etc) cu finisaj mat în gama de culori a finisajelor tradiționale. Excepțiile pot fi permise numai în baza unor PUZ-uri care stabilesc o gama unitară și obligatorie de finisaje și gama coloristică pentru un ansamblu.

Mai jos este prezentată paleta de culori orientativă pentru învelitori.

Exemple de culori recomandate pentru invelitori

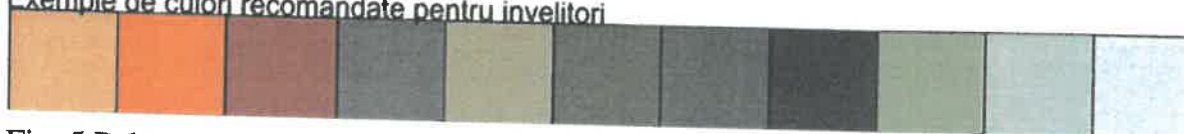


Fig. 5 Paleta de culori exemplificativa pentru invelitori

Pentru construcțiile noi, cu expresie arhitecturală modernă, se admite și acoperirea în terasă.

## **2.2.6. Apărarea interesului public și facilități oferite proprietarilor**

### ***2.2.6.1. Terenurile destinate prin documentații de urbanism 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 non-aedificandi – 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 funciara 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.



### **3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **3.1 Orientarea față de punctele cardinale**

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi și iluminatului natural prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul clădirilor;

- durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de 1 1/2 ore la sfârșitul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru clădiri de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei favorabile (sud).

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Pentru construcțiile de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor (depozite, bucătării și spații de preparare).

#### **3.2. Amplasarea față de drumuri publice**

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în drumuri naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiunea transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau a altor activități sau amenajării legate de exploatarea drumului.

Pe zonele de siguranță este interzisă realizarea de culturi agricole sau forestiere.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,0 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,0 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 3,0 m inclusiv;
- 5,0 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 3,0 m.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Limitele zonelor de protecție conform Legii nr.82/1998, (O.G.R. nr. 43/1997, modificată și completată cu O.G.R. nr. 7/2010):

- în extravilan - 22 m din ax în cazul drumurilor naționale
- 20 m din ax în cazul drumurilor județene
- 18 m din ax în cazul drumurilor comunale

- în intravilan distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

### **3.2.1. Utilizari permise**

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

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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire (locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanente sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare : cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizare de șantier) se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumului.

### **3.2.2. Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteaaza asupra bunei desfășurari, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente.

Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

Autorizarea construcțiilor se face în conformitate cu Legea nr. 69/1991 (republicată) și Legea nr. 50/1991 (republicată).

### **3.3. Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile RLU 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.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la aceste prevederi, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

### **3.4. Amplasarea în interiorul parcelei**

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari aparținând domeniului public sau privat și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil ;

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2.00 m.

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe.

Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de aliniere impuse față de limitele laterale și limita posterioara a acesteia.

Către drumurile publice, construcțiile pot fi amplasate pe limita dintre domeniul public și cel privat sau retrase din aliniament (păstrând tradiția zonei).

În relație cu limite laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis, cuplate pe ambele laturi, la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;

- în regim cuplat la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei;

- în regim izolat cu retrageri față de vecinătăți.

Aceste prevederi se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Retragerile impuse au caracter minimal și vor fi completate după caz, cu cerințe de asigurare a confortului urban, norme de însorire și iluminat natural, vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate, protecție contra zgomotului și nocivităților.

b) distanțele minime necesare intervenției în caz de incendiu;

Amplasarea construcțiilor în parcelă va permite :

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată, precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrarile existente spre drumul public prin neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari.

Nu este obligatoriu accesul pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențele de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m.

***La amplasarea construcțiilor pe parcelă se pot utiliza recomandările Ghidului de Arhitectura - pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Meses și Ghidului de Arhitectură - pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Sălaj - ghiduri apărute cu sprijinul Ordinului Arhitecților din Romania.***

*Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă. Pentru intervențiile pe structuri existente (reconversie și/sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.*

*Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Atât pentru conversia construcțiilor existente, cât și pentru construcțiile propuse, se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zona.*

***Modalitățile de extindere se pot realiza:***

- în continuarea volumului, la înălțime asemănătoare cu acoperișul și cu aceeași formă de acoperiș, respectând ierarhia volumelor;

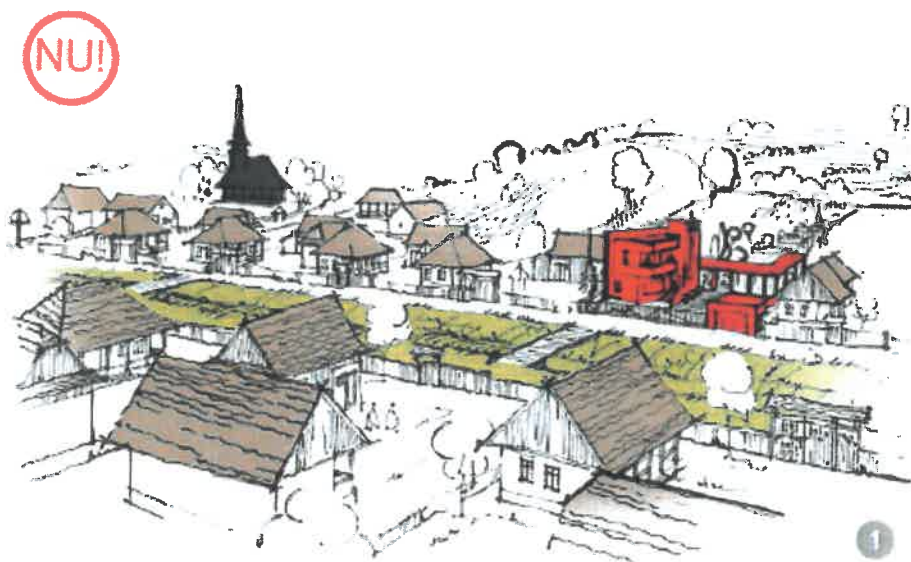
- ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;

- prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri.

*Se interzice amplasarea unor clădiri care ascund prin gabarit, chiar de la intrarea în sat, cadrele cu silueta specifică a așezării.*



*Este interzisă construirea de clădiri cu acoperișuri terasă și cu un limbaj arhitectural ce nu respectă specificul rural și care seamana mai degrabă cu vile urbane.*



DA



**AȘA DA:** Extindere șură și legătură cu casa acoperită cu terasă înerbate pe suprafețe de maxim 60% din suprafața construită.

Este interzisă o pantă mică la acoperișul construcțiilor noi sau a intervențiilor pe construcțiile vechi.

NU!



Folosirea construcțiilor tip sopron sau găbănaș pentru articularea volumelor mari: casă și șură astfel încât acestea să funcționeze împreună.

DA



*Este interzisă ocuparea frontului până la limita de proprietate de la drum care creează un acces restrâns sau prin gang în grădină, deoarece nu este o practică specifică mediului rural din zonă.*

NU!



*Este interzisă unificarea a două loturi în interiorul vetei satului în schimbarea ritmului de aliniament, a aspectului de spațiu public și a texturii rurale.*

NU!



*Este interzisă ocuparea grădinilor cu sau fără demolarea gospodăriei inițiale.  
Construcțiile noi vor fi amplasate în perimetrul gospodăriei specifice satului tradițional și cu respectarea aliniamentului în cazul satelor aliniate la drum sau la vale.*

**NU!**



**DA**



*Este interzisă demolarea șurilor tradiționale și înlocuirea lor cu construcții de gabarit prea mare care nu respectă specificul local. Se recomandă recondiționarea și folosirea șurilor existente.*

**NU!**





*Este interzisă amplificarea pe înălțime a construcțiilor existente pentru mansardare cu atice înalte care schimbă vizibil aspectul aliniamentului și linia relativă a cornisei.*

**NU!**



*Se pot reface gospodăriile cu specificul local al construcțiilor de lemn acoperite cu paie - mai ales în satele răsirate (în locuri în care nu se afectează imaginea generală a satului interbelic deja acoperit cu țiglă).*

**DA**



*Se va evita amplasarea unor construcții noi în vatra satului sau în apropierea acestora în locurile în care acestea ampiețează asupra vizibilității către peisaje, clădiri specifice cu rol de reper în zonă.*

NU!



*Friguria pe două deschideri între stâlpii târnațului poate fi folosită pentru amplificarea spațiului de intrare, protejarea treptelor sau urcarea la mansardă în volumul podului.*

DA



*Cohle și gabanași ce pot fi transformate sau construite ca replici adecvate pentru mici ateliere sau garaje.*

DA



*Extinderea cu încă două interspații la târnat poate amplifica cu încă o camera casa tradițională.*

DA



*Vitraje mari sunt posibile pe fațada dinspre grădină împreună cu terase care pot prelungi volumul casei. Este permisă închiderea ultimei travei a târnatului.*

DA



## **4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **4.1. Accese carosabile**

Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumuri publice la parcelă.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul unui teren înfundat (fără nicio ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public.

Drumul public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții se va face conform anexei 4 a H.G.R. 525 publicată în Monitorul Oficial nr. 149 din 16 iulie 1996.

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

Se pot autoriza construcții fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

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

### **4.2. Accese pietonale**

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

#### ***4.2.1. Utilizări permise***

Se pot autoriza construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale precum și accese pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### ***4.2.2. Utilizări permise cu condiții***

Tipurile de accese pietonale, existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publica, prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere).

#### **4.2.3. Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesese pietonale.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

### **5.1. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.

Se recomandă ca emiterea autorizațiilor de construcție în zonele de extindere a intravilanului să se facă numai după realizarea echipării edilitare minime în zona<sup>5</sup>.

Până la realizarea rețelelor publice de apă-canal, în baza avizului de la Agenția de Mediu și Agenției Naționale Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare<sup>6</sup> se aplică următoarele condiții :

- pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă;
- pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare; În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:
- să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;

<sup>5</sup> alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și amenajare minimă străzi (pietruire și colectare ape pluviale)

<sup>6</sup> Art. 9, Secțiunea I, Capitolul II din Legea 107/25.09.1996 - Legea Apelor cu modificările ulterioare

- să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții izolate (sedii de ferma, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv astfel de surse.

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-undrum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Pentru reducerea cantității de deșeuri se va proceda la compostarea deșeurilor menajere organice.

Pentru depozitarea gunoiului de grajd și a dejecțiilor lichide se vor păstra distanțele sanitare și se vor respecta celelalte condiții prevăzute de reglementările în vigoare. Se recomandă tratarea dejecțiilor prin compostare sau în instalații de biogaz.

## **5.2. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.

Localitatea dispune de :

- echipare edilitară în sistem individual ce asigură utilitățile și serviciile edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru imobil sau un grup de imobile.

- rețea publică de alimentare cu energie electrică ce asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național și aparține domeniului public a localităților Bănișor, Ban și Peceiu

- rețea publică de alimentare cu apă potabilă a localității Peceiu.

- rețea publică de canalizare a localității Peceiu.

### **5.3. Realizarea de rețele edilitare**

Conform legislației în vigoare, rețelele publice aparțin domeniului public. Pentru realizarea rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare) precum și extinderea rețelelor existente (rețea electrică, rețea de apă, canalizare) autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările astfel realizate, aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

Realizarea rețelelor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate județene.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitate, realizarea acestora se va face cu respectarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare ce se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

### **5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria unităților aflate în serviciul public. Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a caror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente.

Terenul pe care sunt amplasate rețelele edilitare aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de apă, canalizare, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările edilitare, astfel realizate, trec în proprietatea publică și se administrează conform legii.

Fac excepție de la aceste prevederi rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

## **6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

### **6.1. Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în minimum 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

În funcție de terenul pe care va avea loc operațiunea de parcelare, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (însiruirile), izolate sau cuplate. În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală, care va emite certificat de urbanism în acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- a) front la strada de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,0 m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 300 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament în limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Aceste prevederi fixează condiții minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire.

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.



Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

## **6.2. Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Înălțimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa.

Clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Sunt exceptate de la aceste prevederi construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic, aprobat conform legii.

## **6.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului se vor face cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și a tradițiilor locale:

- conformarea construcției - forma de ansamblu a construcției ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc;

- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare - în armonie cu clădirile învecinate;

- culorile ansamblului și ale detaliilor - în armonie cu clădirile învecinate;

- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor - în armonie cu clădirile învecinate.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI**

### **7.1. Parcaje**

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Garajele sunt construcții pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual repararea autovehiculelor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită, spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora înafara domeniului public.

Face excepție la aceste prevederi utilizarea domeniului public pentru spații de parcare stabilite prin autorizația de construire eliberată de către delegația permanentă a Consiliului Județan, confirm legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei nr 6 la H.G.R. nr 525 publicată în Monitorul Oficial la data de 16 iulie 1996.

## **7.2 Spații verzi și plantate**

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525 publicată în Monitorul Oficial din 16 iulie 1996.

## **7.3. Împrejmuiri**

Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiilor sau UTR-urilor nu prevăd altminteri.

Pentru a asigura conectarea spațiului public cu cel privat, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente (traforate), cu excepția cazurilor justificate de motive de securitate (obiective speciale) sau de asigurare a protecției vizuale (ex.: depozite de deșeuri, cimitire de mașini șamd). Împrejmuirile laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fara a afecta spațiul public.

În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehicolelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Este nerecomandată utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

### ***7.3.1. Zona de locuit***

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de **1,50 m** și înălțimea maximă de **1,80 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

### ***7.3.2. Servicii publice și spații comerciale***

Spațiile comerciale și alte servicii publice retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de **1,50 m** și înălțimea maximă de **1,80 m** din care un soclu opac cu înălțimea minima de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejuriri opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m. Intre incinte cu funcțiuni publice se admit împrejuriri transparente, similare împrejuririi spre stradă.

### **7.3.3. Zone de producție și zone speciale din intravilan**

Față de împrejuririle înalte prevăzute la punctul 7.3.2. Servicii publice și spații comerciale se admit supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.

## **8. REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJAREA ȘI UTILIZAREA SPAȚIULUI PUBLIC**

Prezentele reglementări generale sunt completate de reglementările specifice din Regulamentul local de urbanism al comunei Bănișor.

### **8.1. Amenajarea spațiului public**

Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problematică, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de CTATU, iar în cazul monumentelor și zonelor lor de protecție și de către Direcția de cultura a județului Sălaj.

În cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Proiectele de specialitate vor lua în considerare profilele transversale generale reglementate în planșa de circulație.

În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora se vor întocmi PUD. Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui **standard local**, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice comunei
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- tipuri / seturi de mobilier urban

- sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora

### **8.2. Utilizarea comercială a spațiului public**

Va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

### **8.3. Utilizarea comercială permanentă**

Chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc.

Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)
- soluția constructivă să fie de așa natură încât să nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care să ducă la deteriorarea acestuia
- să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp
- să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întreaga comuna / zonă)
- să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

### **8.4. Publicitate**

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

(a) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.

(b) să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea.

(d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. În general se recomandă, de câte ori este posibil, evitarea amplasării unor panouri publicitare independente.

(e) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).

(f) elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse transversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială/necomercială temporară cu durata clar determinată, legată de evenimente sau campanii ale autorității publice sau în care autoritatea publică este parte (de exemplu festivaluri, târguri)

(h) în zonele de protecție ale monumentelor istorice orice formă de publicitate va trebui să aibă și avizul Direcției de cultură a județului Sălaj.

## **8.5. Utilizarea comercială temporară**

### ***8.5.1. Terase sezoniere pe domeniul public***

Teresele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

(a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim 1,50 m în cazul strazilor de categoria a 2-a și minim 2,50 m în cazul strazilor de categoria a 3-a.

(b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.

(c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor

(d) mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.

(e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).

(f) eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile și vor respecta prevederile de la punctul (d)

(g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, în zona centrală mobilierul va fi realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.

(i) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile în afara perimetrului strict al terasei

(j) sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

### ***8.5.2. Comerț ocazional***

Se va desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autorității locale
- chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)

- designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

### **8.5.3. Aprovizionare**

Aprovizionarea de orice tip, care implică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a comunei, pe artere utilizate de transportul în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

## **8.6. Utilizarea necomercială a spațiului public**

### **8.6.1. Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc)**

- (a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)
- (b) pe spațiile publice importante (zona centrală a comunei, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deserveșc.
- (c) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.
- (d) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri
- (e) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

### **8.6.2. Publicitate necomercială**

Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc) Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul comunei, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu următoarele condiționări:

- (a) elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează

### **8.6.3. Evenimente în spații publice**

Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- (a) să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
- (b) să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria comunei, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și disponerea mobilierului urban, a aparatului (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
- (c) să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
- (d) să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
- (e) publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria comunei.

## **9. REGULI, MĂSURI DE PROTECȚIE ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA SITULUI ARHEOLOGIC ȘI ÎN CONDIȚIILE EVIDENȚIERII ÎNTÂMPLĂTOARE A UNOR BUNURI DE PATRIMONIU ARHEOLOGIC**

Se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Sălaj (DJC Sălaj) pentru zone construite protejate, zona de protecție a monumentelor istorice și zone cu patrimoniu arheologic.

Descoperirile arheologice întâmplătoare în zone situate în afara zonei de protecție a siturilor existente se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză” (cf. Alin. 4, art.4 din OG 43/2000 republicată), iar „autorizarea lucrărilor de construire în zonele de patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau a serviciilor sale deconcentrate”.

În cazul lucrărilor de construire în zonele mai sus menționate, nu se vor permite intervenții decât după efectuarea prealabilă a unor cercetări arheologice preventive, în condițiile Art. 7 din OG 43/2000 republicată.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.G. se constată ca apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

## 10. PRESCRIPȚII GENERALE CU PRIVIRE LA OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU

### **Situri arheologice:**

a) Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție a acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul direcției județene pentru Cultură Sălaj;

b) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se institue, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;

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

d) Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj, în condițiile legii;

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

f) Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca și sit arheologic, conform legii;

g) Reglementările urbanistice pentru siturile arheologice și zonele de protecție au fost stabilite în baza Studiului de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și istoric și al legilor în vigoare.

### **Clădiri cu valoare arhitecturală:**

a) În cadrul Studiului de fundamentare istorico-urbanistic au fost identificate casele și construcțiile valoroase din punct de vedere arhitectural;

b) Orice intervenție asupra acestora se va realiza pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Sălaj;

c) Se vor lua măsuri de conștientizare a proprietarilor și a locuitorilor de faptul ca aceste clădiri reprezintă mărturii importante ale autenticității și identității locale;

### **Măsuri generale pentru protecție:**

#### ***Pentru casele traditionale***

- Referitor la parcelar: se recomandă menținerea parcelarului tradițional;  
- Referitor la construcții: Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții:

- să se păstreze arhitectura vernaculară;
- se vor pastra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnașul, parapetul traforat, foșorul cu frontul traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor;
- se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori tigla sau tabla finisată fara strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, inox;



- se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale: alb, albastru (pe cât posibil cele inițiale); pentru învelitori se vor evita culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro;

- se recomandă păstrarea prin recondiționare a ferestrelor inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se va evita montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;

- se vor evita montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, folosirea tencuielilor decorative granulate, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului;

- se vor evita amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, Instalații AC, etc);

### ***Pentru construcții noi:***

Se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:

- să contribuie la punerea în valoare a clădirii cu valoare tradițională, să nu obtureze clădirea existentă și să nu afecteze aspectul de ansamblu al sitului;

- să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură vernaculară (târnat, foișor, etc);

- să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente utruului în care se încadrează, conform prezentului regulament;

- se recomandă evitarea desființării anexelor cu specific tradițional (șuri, găbănașe, fântâni, etc) în scopul edificării de noi construcții.

### **Pentru anexele gospodărești cu valoare tradițională:**

- Se recomandă menținerea și întreținerea anexelor gospodărești cu valoare arhitecturală și istorică datorată în principal expresivității materialelor și modului de punere în opera a acestora;

- Pentru reabilitari se vor lua în considerare următoarele recomandări:

- se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperisului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale, nu se va modifica raportul plin/gol;

- se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă;

- se vor folosi culori pastelate, discrete, în special cele tradiționale;

- se vor păstra prin recondiționare portile originale din lemn, timpanele din lemn traforat și decorațiunile din lemn.

### **Ansambluri/gospodării cu valoare arhitecturală și istorică:**

- Se vor lua în considerare recomandările menționate mai sus pentru casele tradiționale și anexele gospodărești cu valoare tradițională;

- Se recomandă păstrarea modului de organizare a gospodăriilor, menținute integral în forma originală de ocupare a terenului, prin evitarea edificării de noi construcții;

- Modernizarea construcțiilor se poate face doar prin păstrarea elementelor tradiționale de limbaj arhitectural și cu menținerea regimului de înălțime actual, precum și cu respectarea modului tradițional de ocupare a curții.

## Pentru clădiri publice

- Se recomandă întreținerea clădirilor prin păstrarea elementelor inițiale;
- Renovarea/ modernizarea clădirilor se va realiza cu următoarele condiții:
  - se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperisului, elementele tradiționale specifice tipului de arhitectură folosit, nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor;
  - se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori tiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzic materialele strălucitoare, cromate, inox;
  - se vor folosi culori pastelate, discrete, în special cele tradiționale; pentru învelitori se vor evita culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro;
  - se recomandă păstrarea prin recondiționare a ferestrelor inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se va evita montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplărilor PVC; în cazul în care renovările anterioare nu au fost realizate conform proiectului inițial, se recomandă ca la viitoarele intervenții să se revină la formele inițiale;
  - se vor evita montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, folosirea tencuielilor decorative granulate, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului;
  - se vor evita amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, Instalații AC, etc);
  - se admit mansardări cu condiția ca acestea să se realizeze numai în volumul existent al acoperisului.

În domeniul monumentelor istorice, pînă în prezent pe teritoriul comunei Bănișor pe Lista monumentelor istorice aprobată prin O.M.C.P.N. nr. 2361/12.07.2010, nu figurează niciun obiectiv istoric.

În evidențele **Repertoriului Arheologic Național**, varianta 2015 regăsim însă un număr de 5 obiective arheologice, față de care, în urma analizării de către reprezentanții muzeului județean, s-au formulat și observațiile aferente:

Cod RAN Observații Poziția pe hartă	Denumire	Categorie	Tip	Județ	Localitate	Cronologie
<a href="#">140235.01</a> Nr. 2	Situl arheologic de la Peceiu - La criptă. în dreapta șoselei Crasna-Vârșoț, la 300 m în stânga Văii Peceiului	locuire	locuire	Sălaj	Peceiu, com. Bănișor	Latène. Epoca migrațiilor, Neolitic / sec. I a. Chr., sec. VIII-IX
<a href="#">140235.03</a> neidentificată	Așezarea medievală de la Peceiu	locuire	așezare	Sălaj	Peceiu, com. Bănișor	Epoca medievală / sec. XII
<a href="#">140235.02</a> Nr. 1	Situl arheologic de la Peceiu - Dealul Lat	locuire	așezare	Sălaj	Peceiu, com. Bănișor	Eneolitic, Epoca bronzului, Epoca romană / Coțofeni, sec. III- IV
<a href="#">140217.01</a> neidentificată	Așezarea medievală de la Bănișor	locuire	așezare	Sălaj	Bănișor, com. Bănișor	Epoca medievală / sec. XIII
<a href="#">140226.01</a> neidentificată	Așezarea medievală de la Șan	locuire	așezare	Sălaj	Ban, com. Bănișor	Epoca medievală

Cele mai timpurii comunități documentate până în prezent pe teritoriul localității Peceiu, și implicit pe teritoriul comunei Bănișor datează din eneoliticul dezvoltat, cultura Tiszapolgar, fiind identificate două așezări umane situate pe "Dealul lat" și la "Criptă".

**1. Pecei „Dealul lat”** (Hartă nr. 1) **COD RAN: 140235.02.** Așezarea a fost identificată în periegeze, urmate mai apoi de mici sondaje realizate de Dan Tamba în anii 1991-1992 (Pop 1997, p. 472). Cunoscută inițial prin descoperirile de sec. III-IV, periegezele efectuate în anul 2000 au dus la identificarea unui alt tip de material ceramic aparținând eneoliticului dezvoltat dar și câteva fragmente ceramice atribuite eneoliticului final, cultura Coțofeni. Așezarea este situată pe platoul unei terase înalte din partea stângă a văii Banului. Zona de protecție a sitului este marcată după cum urmează: la N drum de țară și limite de proprietate, la S limită de proprietate, la V drum de țară, limită de proprietate și pârâu cu debit variabil și la E pârâul Banului.

**2. Pecei „Criptă”** (Hartă nr. 2) **COD RAN: 140235.01.** În anul 2000 prin cercetări arheologice de suprafață a fost descoperită și așezarea de la Criptă (Băcueț Crișan, 2003, p.22) așezare de mari dimensiuni care se întinde atât pe teritoriul Peceiului cât și pe teritoriul localității Crasna.

Așezarea este amplasată pe o terasă înaltă din partea dreaptă a văii Banului, fiind tăiată de drumul Crasna-Pecei. Pe baza materialului ceramic descoperit, extrem de numeros la suprafață, situl se datează în eneoliticul dezvoltat, cultura Tiszapolgar. Câteva fragmente ceramice par să indice și o locuire din perioada dacică. Zona de protecție a sitului este marcată la N de un drum de țară și limite de proprietate, la S canal și lizieră de arboret, la V pârâu cu debit variabil și la E, SE limite de proprietate.

Prin cele două așezări cunoscute până în prezent pe teritoriul localității Peceiu, avem o pătrundere a comunităților Tiszapolgar dinspre valea Crasnei pe valea Banului, pătrundere legată probabil de activitatea de creștere a animalelor, dar și de existența unor locuiri prielnice unei agriculturi de tip „grădinărit” pe suprafețe mici apropiate de aria locuită, o variantă mai puțin evoluată a agriculturii ciclice care presupunea epuizarea capacității productive a pământului și mutarea ariei agricole în cadrul unei microzone, cu revenirea la terenurile anterioare după refacerea naturală a pământului.

**3. Pecei „Luncă”** (Hartă nr. 3) Situl a fost descoperit în anul 2014 în cadrul unor cercetări de teren de suprafață, când au fost recuperate materiale ceramice atribuite perioadei târzii a epocii bronzului (Bejinariu 2014, p. 18-19). Situl este amplasat pe terasa neînundabilă din partea stângă a văii Banului. Zona de protecție a sitului este stabilită după cum urmează: la N limită bot de deal, la NE și E limită de proprietate, la V și SV drum de țară și limite de proprietate, la S limita de proprietate.

**4. Pecei „Dealul Perișor”**, Urme extrem de slabe de locuire au fost identificate și la baza dealului „Perișor”, (Hartă nr. 4) dar cele 2 fragmente ceramice descoperite nu ne pot da indicii privind intensitatea de locuire și dimensiunile sitului. În acest context poate fi un aspect care trebuie urmărit pe viitor și avut în vedere pentru eventuale evaluări de teren în cazul unor investiții în acest areal.

**5. Ban „Fragmente romane”** (Hartă nr. 5) la intrarea în sat dinspre Bănișor pe partea stângă a drumului DJ 191 E, pe partea dreaptă a văii Banului, pe terasa acestei văi. Situl a fost identificat în cadrul evaluării de teren din anul 2015 când au fost recoltate fragmente ceramice aparținând epocii romane. Zona de protecție a sitului este stabilită după cum urmează: La N pârâul Banului, la E pârâu cu debit variabil, la S și V limite de proprietate.

**6. Ban „Gospodăria nr. 50”** (Hartă „cp nr. 50”) Incinta acestei gospodării este situată la drumul principal DJ 101 E, la NE de biserica ortodoxă, adiacentă acesteia. Este constituită dintr-o casă din lemn și pământ, cu prispă și proporții deosebit de armonioase, datând de la 1896, o șură cu grajd și magazie, șopron și cuptor de pâine. Zona de protecție propusă este următoarea: N-valea Ban, E-limita estică a incintei magazinului general, S-drum, limite de proprietate ale imobilelor situate vis-a-vis de gospodărie și incinta bisericii, V-drum și limită de proprietate.

Datorită prezenței unui țesut urban valoros și prezenței unor clădiri cu valoare de patrimoniu, în fiecare din satele Bănișor și respectiv Pecei s-au propus zone construite protejate după cum urmează:

**7. Bănișor „Zona construită protejată”** (Hartă „zcp”) delimitată astfel:

N- biserica ortodoxă, drum, limită de proprietate, dispensarul uman, gospodăria nr. 5, E-gospodăria nr. ... (3), limite de proprietate, S- limite de proprietate, V- limita vestică a incintei școlii, drum, bar, poliția și limite de proprietate.

**8. Pecei „Zona construită protejată”** (Hartă „zcp”) delimitată astfel:

N- casele cu nr. 58 și 93, E- limite de proprietate, S- drum, V- valea Ban.

Pentru clădirile de locuit, anexele agricole și alte obiective prezentate în prezentul studiu notate „CP” se propun măsuri suplimentare de protecție, în sensul **declarării lor ca zone construite protejate și instituirii obligativității obținerii unui punct de vedere avizat din partea Direcției Județene pentru Cultură Sălaj**, prealabil oricărui demers investițional asupra acestora. Aceste construcții sunt după cum urmează:

**Satul Bănișor-** Biserica ortodoxă, Primăria, Monumentul eroilor din zona central, Școala, Poliția, Magazinul sătesc, Dispensarul medical, Dispensarul veterinar, Casele și anexele gospodărești de la numerele: fn, 5, fn, 21, 27, 121, fn, 153, fn,

**Satul Ban-** Școala, Magazinul sătesc, Biserica ortodoxă, Casele și anexele gospodărești de la numerele: 17, 50 (propusă și pentru clasare LMI), 75, 76, fn, 109;

**Satul Pecei-** Școala, Căminul cultural, Biserica ortodoxă, Magazinul sătesc, Casele și anexele gospodărești de la numerele: 5, 7, 93, 94, 98, 103, 121, fn, 143, 173, 256, 315, 317, 319, 357, 359 și 417.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.G. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național).

**Orice demers investițional în limitele zonelor de protecție ale monumentelor menționate, obligă la obținerea prealabilă a unui aviz din partea Ministerului Culturii, indiferent dacă situarea este în intravilanul sau în extravilanul localităților.**

Încheiem cu recomandarea de a respecta cu mare grijă specificul local al comunei, materializat prin prezența unor obiective istorice cât și a unor clădiri cu identitate locală valoroasă, declarate zone construite protejate. Este obligatorie respectarea legislației de profil și prevederile din Regulamentul local de urbanism, iar orice intervenție în zonele indicate prin studiu, trebuie să respecte punctul de vedere prealabil al DJC Sălaj.

Reamintim și pe această cale obligativitatea autoritaților de a nu autoriza nici un fel de lucrări de construire în zonele construite protejate și zonele de protecție indicate pentru

monumentele istorice, fără avizul Direcției județene pentru cultură Sălaj, potrivit **Legii nr 422/2001** cât și fără un punct de vedere prealabil competent din partea DJC Sălaj în cazul zonelor construite protejate, habitat cu identitate locală valoroasă, amintite mai sus. În viitorul apropiat este necesară întocmirea planurilor urbanistice zonale cu prioritate pentru zonele centrale ale localităților comunei. Recomandăm contactarea instituției mai sus amintită, prealabil demarării oricărui demers investițional în zonele menționate și figurate pe planșele de Reglementări urbanistice ale tuturor localităților.

## **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**Zonele funcționale cele mai importante stabilite prin prezentul P.U.G. sunt următoarele:**

**1. Zona centrală și alte funcțiuni complexe de interes public - C**

Această zonă este prevăzută în noul Plan Urbanistic General cu o extindere de 28,16 ha, respectiv cu 7,96 % din suprafața totală de extindere propusă. În această zonă sunt cuprinse suprafețele de teren pe care sunt amplasate :

- unități administrative
- unități de învățământ
- unitati de cultura
- unitati comerciale
- unitati pentru sanatate si asistenta sociala
- unitati de culte

**2. Zona de locuințe și funcțiuni complementare - LR**

În documentația PUG-ului actual suprafața destinată funcțiilor de locuire și a tuturor funcțiilor complementare necesare acesteia s-a mărit cu 217,50 de ha, respectiv cu 61,51% din totalul extinderilor propuse. În aceasta zonă sunt cuprinse suprafețe de teren ocupate cu construcții de locuințe și anexe gospodărești (case cu grădini mari).

**3. Zona activități productive - P**

Această zonă este formată la rândul său din două subzone, respectiv zona destinată activităților industriale (Pi) și cea destinată activităților agricole (Pa) Din totalul de 55,08 ha, reprezentând 15,58% din suprafața totală propusă pentru extindere, 55,08 este destinată exclusiv activităților industriale.

**4. Zone verzi - V**

Se propune o extindere totală a zonei cu 16,14 ha, respectiv 4,56% din totalul extinderilor propuse, însă și această zonă fiind compusă din alte două subzone. Este vorba despre zone verzi de protecție a apelor, care se propune să se extindă cu 6,53 ha și cea corespunzătoare zonelor verzi dedicate activităților sportive și de agrement, care se propune să se extindă cu 9,61 ha.

**5. Zona gospodărire comunală - G**

În această zonă intră cimitirele din localitate și se propune o extindere de 9,99 ha, respectiv 2,83% din suprafața totală propusă pentru a fi extinsă.

#### **6. Zona căi de comunicație - Cc**

Această zonă este alcătuită din căile de comunicații rutiere și se va extinde cu o suprafață de 21,94 ha, respectiv cu 6,21% din totalul extinderilor propuse.

#### **7. Zonă echipamente tehnico-edilitare - E**

În această categorie sunt cuprinse suprafețele pe care se desfășoară echipamentele tehnico-edilitare ce deserveșc întreg teritoriul comunei. Se propune o extindere a acestei suprafețe cu 0,16 ha.

#### **8. Ape - H**

În cazul extinderii suprafeței de teren destinate cursurilor de ape, aceasta a suferit o modificare minoră, extinzându-se doar cu 0,50 ha.

#### **8. Teren agricol în intravilan- livezi - H**

Suprafața de teren propusă pentru această funcțiune este de 4,11 ha, respectiv o extindere de 1,16% din totalul extinderii propuse în noul PUG .

## **11. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**

### **11.1. ZONA DE LOCUINȚE ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LR)**

#### **11.1.1. Funcțiunea predominantă: Locuirea**

Zona de locuit va avea și în perspectivă ca și în situația existentă, ponderea principală în cadrul zonelor funcționale.

Zona locuințelor cuprinde locuințe existente cu caracter rural cu anexe gospodărești și terenuri lotizate pe care urmează a se construi.

#### **11.1.2. Utilizare funcțională**

##### **11.1.2.1. Utilizări permise**

- reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- 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;

Locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1 (cu anexe gospodărești) în loturi libere sau terenuri lotizate.

În zonele **La** - locuințe actuale se pot autoriza construcții P , P+1 (cu anexe gospodărești).

În zonele **Lp** - locuințe propuse se vor autoriza construcții cu condiția existenței P.U.D. aprobat.

### **11.1.2.2. Utilizări permise cu condiționări**

(1) anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

o Anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;  
o anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)

o anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de construibilitate

(2) panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate

(3) alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag un număr mare de autoturisme concomitent (vezi punctul (7)), nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:

- funcțiuni terțiare cu Sc.≤100 mp sau Scd.≤200 mp

- Comerț en detail: comerț de proximitate alimentar și nealimentar, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale,
- Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc
- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță agricolă, juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
- Alimentație publică: bufet, fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc
- Sedii firme și alte clădiri de birouri

- Mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului
- Sere de producție amplasate în afara benzii de construibilitate

(4) locuințe individuale înglobând spații cu destinațiile menționate mai sus  
 (5) pensiuni

(6) se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale:

- puncte de informare, sedii ale serviciilor dispersate ale primăriei, bănci, cooperative de credit etc
- grădiniță, școală generală, creșă, afterschool
- cabinete medicale individuale, cabinete stomatologice, farmacii
- lăcașuri de cult

(7) Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:

• cu reglementarea pe bază de PUD:

- o creșe și grădinițe, afterschool cu mai mult de 20 locuri/ 2 grupe
- o pensiuni cu mai mult de 8 locuri de cazare
- o locuințele colective mici cu maxim 4 apartamente, care includ sau nu spații comerciale la parter
- o alte utilizări înscrise la punctele 1 și 2 care necesită între 3 și 5 locuri de parcare

• cu reglementarea pe bază de PUZ:

- o lăcașuri de cult
- o școli generale
- o mică producție cu mai mult de 5 locuri de muncă
- o Ansambluri de locuințe individuale cu mai mult de 4 unități, cu sau fără parcelare
- o Alte utilizări înscrise la articolele 1 și 2 care necesită între 6 și 10 locuri de parcare

(8) 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

(9) 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

(10) 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 construcțiile notate cu "CP", conform Studiului istorico-urbanistic și cele situate în zona ZCP se propun măsuri suplimentare de protecție iar orice demers investitional asupra



acestora este conditionat de obtinerea unui punct de vedere avizat din partea Directiei judetene pentru Cultura Salaj.

### **11.1.2.3. Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la punctele 1 și 2
- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- latrine;
- depozitare en gros;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

### **11.1.3 Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

#### **11.1.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce îndeplinesc următoarele condiții:

- a) Să aibă o suprafață minimă de parcelă de 300 mp pentru clădirile înșiruite respectiv de minimum 500 mp pentru clădiri izolate sau cuplate .
- b) Să aibă un front la stradă de: minim 8,0 m pentru clădiri înșiruite minim 12,0m pentru clădiri izolate sau cuplate.
- c) În cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,0 m .

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

#### **11.1.3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Față de aliniament (definit de linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cel aparținând domeniului privat ) construcțiile vor fi amplasate la limita acestuia sau retrase, după cum urmează:

- pe aliniament, în cazul în care frontul constant se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă .
- retras de la aliniament numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, în următoarele cazuri:

- înscris în regimul de aliniere existent, cu recomandarea retragerii de 4-6 m față de aliniament în scopul realizării unei zone de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație, iar în intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității .

### **11.1.3.3. Amplasamentul construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Construcțiile executate pe o parcelă vor fi amplasate la o distanță minimă față de una din limitele laterale și limitele posterioare ale acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă, cu următoarele precizări:

În zona de protecție a monumentului, retragerile se asigură astfel încât distanța dintre monument și clădirile adiacente să fie de minim 6,0 m.

- Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac excepție:

- cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate - în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare;

- cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară

- cazul strazilor pe care regula caracteristică este amplasarea tradițională - în acest caz se admite respectarea modului tradițional de dispunere cu limitarea corespunzătoare a regimului de înălțime potrivit 2.2.4.3. Amplasare tradițională în parcelar; în acest caz însă amplasarea pe hotar se va putea face numai cu acordul vecinului deoarece se instituie o grevare în condițiile codului civil (acces pentru întreținerea calcanului)

- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim 1/2 înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.

- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere, cu condiția ca distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă să fie de minim înălțimea la streașină a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se poate reduce prin studiu de însorire până la 1/2 din înălțimea la cornișă/streașină.

- Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de la IS, cu verificarea condiției de însorire

- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

### **11.1.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.

Pentru construcții cu alte destinații distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă.

#### **11.1.3.5. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult de intersecții. Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (cazul unei parcele de colț), accesul la drumul cel mai intens poate fi interzis.

La determinarea configurației acceselor se va respecta anexa 4 din Regulamentul General de Urbanism publicat în M.O. nr. 149/16 iulie 1996.

#### **11.1.3.6. Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.).**

##### ***Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)***

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol de construcții. Prin construcții se înțelege :

- clădiri
- anexe ale acestora

Practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate. C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea P.O.T. și C.U.T. se poate controla densitatea într-o zonă sau subzonă funcțională.

- P.O.T. - 30 %
- C.U.T.- maxim pentru loturi de 500 mp
  - 0,30 mp Ads/mp teren -construcții parter
  - 0,60 mp A ds / mp teren pentru P + 1

#### **11.1.3.6. Înălțimea construcțiilor**

În cadrul zonelor de locuit, ținând cont de caracterul rural al localității, cu câteva excepții sunt realizate doar parter. Înălțimea maximă va putea ajunge la P+1 la 7,0 m la cornișă.

Dacă se practica un regim de înălțime mai mare decât cel existent, creșterea în înălțime nu va depăși cu mai mult de două nivele clădirile învecinate, înscriindu-se sub un unghi de maxim 30 °.

#### **11.1.3.7. Echipare edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

- realizarea unor soluții în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

#### **11.1.3.9. Aspectul exterior al clădirilor**

În temeiul Regulamentului General de Urbanism , autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei .

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă .

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate ( materiale, goluri, registre de înălțime, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale .

Pentru construcțiile notate cu "CP" , conform Studiului istorico-urbanistic și cele situate în zona ZCP se propun măsuri suplimentare de protecție iar orice demers investitional asupra acestora este conditionat de obținerea unui punct de vedere avizat din partea Direcției județene pentru Cultura Salaj.

## **11.2. ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC (C)**

### **11.2.1. Funcțiune predominantă**

- instituții publice
- administrative
- service
- dotări sociale, culturale, comerciale etc.
- locuințe colective și individuale

### **11.2.2. Funcțiuni complementare**

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente
- construcții aferente lucrărilor de gospodărie comunală

### **11.2.3. Utilizare funcțională**

#### **11.2.3.1. Utilizări permise**

- lucrări de reparații la construcțiile existente
- amenajări, extinderi cu păstrarea funcțiilor existente
- se va păstra aliniamentul la drum

Se vor autoriza construcții noi dacă respecta următoarele :

- executate din materiale durabile: piatră, cărămidă, beton, metal, b.c.a.
- cu finisaje exterioare de calitate superioară
- acoperiș șarpantă cu învelitoare din țiglă

Pentru construcțiile notate cu "CP", conform Studiului istorico-urbanistic și cele situate în zona ZCP se propun măsuri suplimentare de protecție iar orice demers investitional asupra acestora este condiționat de obținerea unui punct de vedere avizat din partea Direcției județene pentru Cultura Salaj.

### **11.2.4. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

#### **11.2.4.1. Caracteristicile parcelelor**

- să aibă o suprafață minimă de 300 mp
- să aibă un front la stradă de minim 12 m

#### **11.2.4.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor la aliniamentul clădirilor existente.

#### **11.2.4.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Distanța minimă obligatorie este egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii.

#### **11.2.4.4. Procentul de ocupare al terenului (POT)**

Pentru dotări, POT max. 70 %.

Pentru locuințe, POT max. 1.8 %

#### **11.2.4.5. Condiții de echipare edilitară**

Orice construcție nouă, destinată instituțiilor publice trebuie să fie racordată la rețelele existente.

Se admit derogări cu avizul organelor administrației competente dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască rețele noi.

### **11.3. ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE (P)**

#### **11.3.1. Funcțiunea predominantă**

- unități agricole, grajduri animale (Pa)
- unități industriale (Pi)

#### **11.3.2. Funcțiuni complementare**

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente - construcții aferente lucrărilor de gospodărire comunală
- servicii compatibile zonei.

#### **11.3.3. Utilizare funcțională**

##### **11.3.3.1. Utilizări permise**

- activități productive și prestări servicii.
- activități agroindustriale și agricole
- locuințe de serviciu sau temporare

Se pot autoriza lucrări de reparații sau reamenajări la construcțiile existente precum și lucrări noi în cadrul unităților existente pentru ameliorarea condițiilor de muncă, tehnologii noi, reducerea efectelor poluante, ameliorarea aspectului estetic.

##### **11.3.3.2. Utilizări permise cu condiții**

Dezvoltarea și amplasarea de noi capacități în cadrul și interiorul limitelor existente marcate de desenul fiecărui U.T.R., cu condiția obținerii acordului de mediu.

##### **11.3.3.3. Utilizări interzise**

Unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei

#### **11.3.4. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

**11.3.4.1. Caracteristicile parcelelor sunt cele existente pe plan.**

**11.3.4.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Noile amplasamente de obiective cu caracter agricol vor fi retrase față de aliniament cu cel puțin 10,0 m.

### **11.3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Pentru toate clădirile din subzona A se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei egală cu  $H/2$  dar nu mai puțin de 4 m în cazul în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, distanța se majorează la 6,0 m.

### **11.3.4.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele**

Este dată de fluxul tehnologic în conformitate cu datele de proiectare. Distanța dintre clădiri trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, să asigure iluminarea naturală, însorire, salubritate și securitate.

Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădiri de pe aceeași parcelă va fi de  $H/2$  dar nu mai puțin de 4,0 m.

### **11.3.4.5. Accese și parcaje**

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică corespunzătoare pentru a permite intervenția în caz de incendiu. Conform H.G.R. 525 se va amenaja un loc de parcare la 100 mp construiți.

### **11.3.4.6. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)**

#### **Coeficientul de utilizare al terenului (CUT.)**

Vor fi stabiliți în cadrul proiectelor de specialitate, funcție de tehnologiile folosite.

### **11.3.4.7. Înălțimea construcțiilor**

Instrucțiunile vor fi dictate de considerații tehnologice. Se recomandă construcții parter cu înălțimi până la 5,0 m.

### **11.3.4.8. Condiții de echipare edilitară**

Autorizarea de noi construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele sau în soluție individuală locală.

### **11.3.4.9. Aspectul exterior al construcțiilor**

Noile construcții se vor amplasa în incintele agro-industriale existente vor avea un aspect exterior ce nu contravine funcției și nu depreciază aspectul general al zonei.

## 11.4. ZONE VERZI (V)

### 11.4.1. Caracterul zonei:

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- spații verzi cu folosință publică, zone verzi destinate activităților sportive și de agrement (**Vs**)
- spații verzi diverse: zone verzi de protecție a apelor (**Vp**), plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri etc

### 11.4.2. Spații verzi cu folosință publică, zone verzi destinate activităților sportive și de agrement (**Vs**)

#### 11.4.2.1. Funcțiunea predominantă

Spații verzi de folosință publică: parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii.

#### 11.4.2.2. Utilizare funcțională

##### 11.4.2.2.1. Utilizări admise

- spații plantate amenajate;
- parcuri, scuaruri;
- locuri de joacă pentru copii;
- terenuri de sport
- 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;

##### 11.4.2.2.2. 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

#### **11.4.2.2.3. 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 tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

#### **11.4.2.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

##### **11.4.2.3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **11.4.2.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **11.4.2.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **11.4.2.3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **11.4.2.3.5. 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;

#### **11.4.2.3.6. 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;

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi punctul 7.1. Parcaje;

#### **11.4.2.3.7. Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor**

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri;

#### **11.4.2.3.8. Aspectul exterior al clădirilor**

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;

- se vor aplica prevederile generale înscrise la punctul 6.3. Reguli referitoare la aspectul exterior

#### **11.4.2.3.9. Condiții de echipare edilitare**

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

- noile branșamente vor fi realizate îngropat;

#### **11.4.2.3.10. 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;

#### **11.4.2.3.11 Împrejmuiri**

- împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 mpși vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul căroră, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

### **11.4.3. Zone verzi de protecție (Vp)**

#### **11.4.3.1. Funcțiunea predominantă**

Include diverse spații verzi de dimensiuni mici: aliniamente stradale, fâșii plantate de protecție, scuaruri și ronduri de circulație.

#### **11.4.3.2. Utilizare funcțională**

##### **11.4.3.2.1. Utilizări admise**

- spații verzi amenajate;
- alei;

##### **11.4.3.2.2. Utilizări admise cu condiționări**

- Amplasarea de mobilier urban este permisă numai în zone în care nu este expres interzis de normele de protecție;
- Amenajarea de spații de joacă pentru copii este permisă numai în baza unor proiecte de specialitate, în zone în care o astfel de utilizare implică riscuri de coexistență nu

##### **11.4.3.2.3. Utilizări interzise**

- 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;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

#### **11.4.3.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

##### **11.4.3.3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **11.4.3.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **11.4.3.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **11.4.3.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **11.4.3.3.5. Circulații și accese**

- conform studiilor de specialitate conform legii;

##### **11.4.3.3.6. Staționarea autovehiculelor**

- se admit parcaje amenajate prin decuparea aliniamentelor stradale numai cu protejarea arborilor și a unui spațiu verde adiacent de cel puțin 1,0 mp, în baza proiectelor de specialitate legal aprobate numai

în zonele în care nu există altă soluție de asigurare a necesarului de locuri de parcare pentru construcții existente legal edificate; soluția nu este permisă ca soluție de realizare a parcărilor pentru construcții noi, autorizate după aprobarea prezentului regulament;

#### **11.4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- fără obiect;

#### **11.4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor**

- fără obiect;

#### **11.4.3.9. Condiții de echipare edilitară**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **11.4.3.10. Spații libere și spații plantate**

- se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

#### **11.4.3.11. Împrejmuiri**

- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

### **11.5. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (G)**

Zona de gospodărire comunală reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Include:

- cimitire;
- salubritate;
- gospodării de apă;
- stații epurare;
- alte activități de gospodărie comunala

Nu sunt incluse incintele destinate exclusiv birourilor aferente întreprinderilor de gospodărie comunală.

### **11.5.1. Cimitire**

#### **11.5.1.1. Funcțiunea predominantă**

Include cimitirele existente, extinderi ale cimitirelor.

În zona de extindere este obligatorie realizarea perdelei de protecție față de vecinătăți iar spațiul verde amenajat – inclusiv plantația de protecție vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei.

#### **11.5.1.2. Funcțiuni complementare**

- nu se recomandă

#### **11.5.1.3. Utilizare funcțională**

##### **11.5.1.3.1. Utilizări admise**

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

##### **11.5.1.3.2. 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 creștă; cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de 50,00 metri față de teritoriile (zonele) protejate<sup>7</sup>.

#### **11.5.1.3.3. 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.

#### **11.5.1.4. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

##### **11.5.1.4.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

##### **11.5.1.4.2. Amplasarea clădirilor față 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.

##### **11.5.1.4.3. 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;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri față de împrejurire; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție)<sup>8</sup>. Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m în interiorul cimitirului.

<sup>7</sup>Teritoriu protejat definit conform Ordinului 119 din 2014, art. 8 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

<sup>8</sup>Conform Ordinului 119/2014, art. 86 -Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

#### 11.5.1.4.4. 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.

#### 11.5.1.4.5. 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.

#### 11.5.1.4.6. 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.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi punctul 7.1. Parcaje;

#### 11.5.1.4.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/□□c;
- înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

#### 11.5.1.4.8. Aspectul exterior al clădirilor

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

#### 11.5.1.4.9. 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.

#### 11.5.1.4.10. 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;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00 m 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.

#### **11.5.1.4.11. Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m și maxim 0,60 m 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 incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

#### **11.5.1.5. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

##### **11.1.5.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

##### **11.5.1.5.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- $CUT_{maxim} = 0,2 \text{ mp ADC} / \text{mp}$ .

#### **11.5.2. Diverse incinte de gospodărie comunală**

##### **11.5.2.1. Funcțiunea predominantă**

Include incinte cu destinații diverse din gama dotărilor edilitare: centrale termice, stații electrice și posturi de transformare, stații de gaze, puncte aferente sistemelor de telecomunicații: centrale telefonice, turnuri de telefonie și date, puncte de retransmisie C.A.T.V., trasee de rețele, acumulări hidroenergetice, etc.

##### **11.5.2.2. Utilizare funcțională**



#### **11.5.2.2.1. Utilizări admise**

- puțuri de captare cu echiparea aferentă
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc)
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate
- incinte tehnice cu clădiri platforme și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a deșeurilor.
- alte incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru dotări edilitare diverse;
- diverse alte echipamente tehnice aferente rețelilor tehnico-edilitare
- birouri
- împrejurimi de protecție

#### **11.5.2.2.1. Utilizări admise cu condiționări**

- Echipamentele tehnice aferente rețelilor 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 accesele în incintele adiacente
- Rețelele noi și extinderea rețelilor 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 gospodăria) sau în incinte specializate amplasate la distanțele sanitare necesare potrivit legislației în vigoare;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale, centrale sau IS se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

#### **11.5.2.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

##### **11.5.2.3.1. 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.

##### **11.5.2.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Se va respecta regimul de aliniere existent în zonă.

**11.5.2.3.3. Amplasarea clădirilor la 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.

**11.5.2.3.4. 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 5,00 metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

**11.5.2.3.5. Circulații și accese**

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

**11.5.2.3.6. 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;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi punctul

**11.5.2.3.7 Parcaje;**

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

**11.5.2.3.8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă de P+1 (7,00 metri la cornișă/atic).

**11.5.2.3.9. Aspectul exterior al clădirilor**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

**11.5.2.3.10. 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;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității

competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

#### **11.5.2.3.11. 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.

#### **11.5.2.3.12. Spații libere și spații plantate**

- echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite

- Pentru împrejurări cu caracter tehnic (de ex. împrejurări de protecție pentru puțuri) se pot admite și împrejurări 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.

### **11.5.2.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **11.5.2.4.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT maxim = 50%

#### **11.5.2.4.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- CUT maxim = 1,00 mpADC/mp.teren

## **11.6. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE (Cc)**

### **11.6.1. Funcțiunea predominantă**

Zona căilor de comunicații din cadrul comunei este formată numai din circulații rutiere.

### **11.6.1. Funcțiuni complementare**

Serviciile funcției de bază.

### **11.6.3. Transportul rutier**

Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor

Străzile din cadrul comunei se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc<sup>9</sup>, astfel:

- drumuri de categoria a I - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre drumurile clasificate (DJ, DC);

- străzi de categoria a II-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Drumurile județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele de siguranță și de protecție<sup>10</sup> în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului

#### **11.6.3.1. Utilizare funcțională**

##### **11.6.3.1.1. Utilizări admise**

- căi de comunicație rutieră: străzi;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- piste de bicicliști
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
  - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comuna, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;

<sup>9</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a II-a, art. 9.

<sup>10</sup>Limitele zonelor de protecție și siguranță sunt prevăzute în capitolul IV al prezentului RLU – Restricții temporare și definitive.

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);

- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;

- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;

- parcaje pentru salariați și pentru călători;

- rețele tehnico-edilitare subterane

#### 11.6.3.1.2. 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 periclită 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>11</sup>;

- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

- 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>12</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>13</sup>;

<sup>11</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

<sup>12</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

<sup>13</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului<sup>14</sup>.
- se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

#### 11.6.3.1.3. Utilizări interzise

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcărilor în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție<sup>15</sup>;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole<sup>16</sup>;
- pe drumurile publice sunt interzise:
  - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
  - comerțul ambulant<sup>17</sup>.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;
- 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 unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia
  - 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

<sup>14</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.

<sup>15</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a.

<sup>16</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin.(6).

<sup>17</sup>Conform Ordonanței 7/2010, Art. 43, litera G. din capitolul II, secțiunea 6 completat de Art. I, punctul 22.

construcțiilor și amenajărilor, durată care nu  
planificat de autoritatea locală pentru începerea

poate depăși termenul  
lucrărilor de modernizare.

### **11.6.3.2. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

#### **11.6.3.2.1. Caracteristici ale parcelelor (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)**

- conform studiilor de specialitate;
- pentru construcțiile de birouri, parcel a minimă construibilă se recomandă a fi de minim 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 m;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism conform normelor specifice;

#### **11.6.3.2.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- conform reglementărilor din UTR adiacent;
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria III.

#### **11.6.3.2.3. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- conform studiilor de specialitate.

#### **11.6.3.2.4. Circulații și accese**

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

#### **11.6.3.2.5. Staționarea autovehiculelor**

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în comuna, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi punctul 7.1. Parcaje;

#### 11.6.3.2.6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

#### 11.6.3.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

- deținătorii de construcții, amenajări, accesuri, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației<sup>18</sup>.

#### 11.6.3.2.7. 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>19</sup>

- 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.

<sup>18</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 50.

<sup>19</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 48.



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - localitatea – BĂNIȘOR -

## **1. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN AL LOCALITĂȚII BĂNIȘOR - centru comună**

Intravilanul propus este format din suprafețe de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate.

Intravilanul propus pentru localitatea Bănișor - centru comună este format din următoarele trupuri, astfel :

**TRUP 1/A** - Trup principal format din suprafața de teren a intravilanului existent la data de 01.12.1999, respectiv o suprafață de 221,71 ha. Prin reglementările stabilite în noul PUG, suprafața intravilanului se mărește, ajungând la 222,03 ha.

**TRUP 1/B** - Trup situat în sudul localității, cu o suprafață de 8,32 ha, trup care în urma reglementărilor stabilite prin prezentul PUG, ajunge la o suprafață de 8,56 ha.

Suprafața totală propusă pentru intravilan este de 230,59 ha, cu 0,56 ha mai mult decât suprafața actuală din intravilan, respectiv 230,03 ha. După aprobarea intravilanului figurat pe planșa de reglementări acesta se va marca pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, actualizată la data de 11 decembrie 2015.

## **2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa de reglementări și în restul planșelor care cuprind unitățile teritoriale de referință.

### **2.1. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - LR**

Această zonă are o suprafață de 195,46 ha și reprezintă 84,77 % din intravilanul propus și cuprinde atât zona de locuințe propriu-zisă, cât și funcțiunile complementare (inclusiv loturi care au destinație agricolă).

#### **2.1.1. GENERALITĂȚI**

*a) Tipuri de subzone funcționale*

- rezidențială cu clădiri de tip urban, semirural și rural cu anexe gospodărești
- construcții sanitar-veterinare

*b) Funcțiunea dominantă a zonei*

- rezidențială, locuirea

*c) Funcțiuni complementare admise ale zonei*

- terenuri destinate funcțiunilor aferente locuirii de tip rural (agrozootehnice, meșteșugărești)

## 2.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### a) Utilizări premise

- reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- 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;

Locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1 (cu anexe gospodărești) în loturi libere sau terenuri lotizate.

### b) Utilizări permise cu condiționări

(1) anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

o Anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;  
o anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)

o anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de construibilitate

(2) panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate

(3) alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag un număr mare de autoturisme concomitent (vezi punctul (7)), nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:

- funcțiuni terțiare cu  $S_{con} \leq 100$  mp sau  $S_{cd} \leq 200$  mp

- Comerț en detail: comerț de proximitate alimentară și nealimentară, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale,
- Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc

- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță agricolă, juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
  - Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
  - Alimentație publică: bufet, fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc;
  - Sedii firme și alte clădiri de birouri
    - Mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului
    - Sere de producție amplasate în afara benzii de construibilitate
- (4) locuințe individuale inglobând spații cu destinațiile menționate mai sus
- (5) pensiuni
- (6) se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale:
- puncte de informare, sedii ale serviciilor dispersate ale primăriei, bănci, cooperative de credit etc
  - grădiniță, școală generală, creșă, afterschool
  - cabinete medicale individuale, cabinete stomatologice, farmacii
  - lăcașuri de cult
- (7) Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:
- cu reglementarea pe bază de PUD:
    - creșe și grădinițe, afterschool cu mai mult de 20 locuri/ 2 grupe
    - pensiuni cu mai mult de 8 locuri de cazare
    - locuințele colective mici cu maxim 4 apartamente, care includ sau nu spații comerciale la parter
    - alte utilizări înscrise la punctele 1 și 2 care necesită între 3 și 5 locuri de parcare
  - cu reglementarea pe bază de PUZ:
    - lăcașuri de cult

- școli generale
- mică producție cu mai mult de 5 locuri de muncă
- Ansambluri de locuințe individuale cu mai mult de 4 unități, cu sau fără parcelare
- Alte utilizări înscrise la articolele 1 și 2 care necesită între 6 și 10 locuri de parcare

(8) 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

(9) 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

(10) 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 construcțiile notate cu "CP", conform Studiului istorico-urbanistic și cele situate în zona ZCP se propun măsuri suplimentare de protecție iar orice demers investitional asupra acestora este conditionat de obținerea unui punct de vedere avizat din partea Direcției județene pentru Cultura Salaj.

### *c) Utilizări interzise*

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la punctele a) și b)
- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- latrine;
- depozitare en gros;
- 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 rapidă a apelor meteorice

## **2.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **2.1.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

*a) Orientarea față de punctele cardinale*

- se vor asigura exigențele de însorire, iluminat natural și percepția vizuală a mediului ambiant.

*b) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare, asigurându-se un gabarit minimal de 20 m între aliniamentele laturilor contrapuse ale drumului DJ

*c) Amplasarea față de aliniament*

Față de aliniament (definit de linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cel aparținând domeniului privat ) construcțiile vor fi amplasate la limita acestuia sau retrase, după cum urmează:

- pe aliniament, în cazul în care frontul constant se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă .
- retras de la aliniament numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, în următoarele cazuri:
  - înscris în regimul de aliniere existent, cu recomandarea retragerii de 4-6m față de aliniament în scopul realizării unei zone de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație, iar în intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității .

*d) Amplasarea în interiorul parcelei*

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.

Pentru construcții cu alte destinații distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă.

### **2.1.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

*a) Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult de intersecții. Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (cazul unei parcele de colț), accesul la drumul cel mai intens poate fi interzis.

La determinarea configurației acceselor se va respecta anexa 4 din Regulamentul General de Urbanism– HG 525, publicat în M.O. nr. 149/16 iulie 1996.

*b) Accese pietonale*

Se vor asigura căi proprii pentru fiecare unitate locativă existentă sau propusă.

Pentru dotări se vor prevedea trasee distincte față de aleile carosabile.

### **2.1.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### *a) Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

- realizarea unor soluții în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

#### *b) Realizarea de rețele noi*

În reglementările noului PUG, s-a propus realizarea unei rețele de alimentare cu apă și a unei rețele de canalizare a apei uzate menajere existente.

### **2.1.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### *a) Parcelarea*

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce îndeplinesc următoarele condiții:

- Să aibă o suprafață minimă de parcelă de 150 mp pentru clădirile înșiruite respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate .

- Să aibă un front la stradă de: minim 8,0 m pentru clădiri înșiruite minim 12,0m pentru clădiri izolate sau cuplate.

- În cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principala trebuie să fie de 12,0 m .

- Se va păstra tipul de lot dispus pe adâncime cu front stradal redus (12-20 m), destinat amplasării de case în sistem izolat.

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

#### *b) Înălțimea construcțiilor*

În cadrul zonelor de locuit, ținând cont de caracterul rural al localității, cu câteva excepții sunt realizate doar parter. Înălțimea maximă va putea ajunge la P+1 la 8,0 m la cornișă.

Dacă se practica un regim de înălțime mai mare decât cel existent, creșterea în înălțime nu va depăși cu mai mult de două nivele clădirile învecinate, înscriindu-se sub un unghi de maxim 30 °.

#### *c) Aspectul exterior al construcțiilor*

În temeiul Regulamentului General de Urbanism , autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei .

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă .

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate ( materiale, goluri, registre de înălțime, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale .

*c)Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.).  
Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)*

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol de construcții. Prin construcții se înțelege :

- clădiri
- anexe ale acestora
- suprafața căilor de acces și staționare.

Practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupata cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea P.O.T. și C.U.T. se poate controla densitatea într-o zonă sau subzonă funcțională.

- P.O.T. - maxim 35 % pentru subzone de locuit
- C.U.T.- maxim pentru loturi de min. 500 mp
  - 0,35 mp Ads/mp teren - construcții parter
  - 0,70 mp A ds / mp teren pentru P + 1

### **2.1.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

*a)Parcaje*

Se va interzice parcare vehiculelor pe porțiunea carosabilă a drumului și se vor prevedea spații special amenajate/alveole destinate parcării auto. De asemenea se prevăd spații destinate parcării vehiculelor care se ocupă de dotările existente în zonă, dar și de eventualele dotări propuse.

*b)Spații verzi*

Pentru spațiile verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului. Zonele pe care deja sunt amplasate spații verzi vor fi păstrate și amplificate.

*c)Împrejmuiri*

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de **1,50** m și înălțimea maximă de **1,80** m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3** m și înălțimea maximă de **0,8** m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

## **2.2. ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC - C –**

Această zonă are suprafața de 9,51 ha reprezentând 4,12 % din intravilanul propus.

### **2.2.1. GENERALITĂȚI**

#### *a) Tipuri de subzone funcționale*

În cadrul acestei zone se disting următoarele subzone :

Subzona unități administrative cuprinde suprafețele pe care sunt amplasate :

- PRIMĂRIA
- CĂMIN CULTURAL
- POLIȚIA

Subzona unități de învățământ cuprinde suprafața pe care este amplasată:

- ȘCOALA GENERALĂ I-VIII
- AFTER SCHOOL
- BIBLIOTECĂ

Subzona unități pentru comerț cuprinde suprafața pe care este amplasat:

- MAGAZIN ABC-BAR

Subzona unitati pentru sănătate și asistență socială (ISs) cuprinde suprafața pe care sunt amplasate:

- DISPENSARUL UMAN
- DISPENSARUL VETERINAR
- FARMACIE

Subzona culte cuprinde suprafata pe care este amplasata

- BISERICA ORTODOXĂ
- CASA PAROHIALĂ

#### *b) Funcțiunea dominantă a zonei*

- instituții publice
- administrative
- dotări sociale, culturale, comerciale etc.
- locuințe colective și individuale

#### *c) Funcțiuni complementare admise ale zonei*

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente
- construcții aferente lucrărilor de gospodărie comunală (agrozootehnice, meșteșugărești)

### **2.2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### *a) Utilizări permise*

- lucrări de reparații la construcțiile existente
- amenajări, extinderi cu păstrarea funcțiilor existente
- se va păstra aliniamentul la drum

Se vor autoriza numai construcții :

- executate din materiale durabile: piatră, cărămidă, beton, metal, b.c.a.
- cu finisaje exterioare de calitate superioară, care să se integreze în specificul zonei și să se alinieze din punct de vedere arhitectural în rândul clădirilor existente

- acoperiș șarpantă cu învelitoare din țiglă



Pentru construcțiile notate cu "CP", conform Studiului istorico-urbanistic și cele situate în zona ZCP se propun măsuri suplimentare de protecție iar orice demers investitional asupra acestora este condiționat de obținerea unui punct de vedere avizat din partea Direcției județene pentru Cultura Salaj.

### **2.2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **2.2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### *a) Orientarea față de punctele cardinale*

- se vor asigura exigențele de însorire, iluminat natural și percepția vizuală a mediului ambiant.

##### *b) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare, asigurându-se un gabarit minimal de 20 m între aliniamentele laturilor contrapuse ale drumului DJ191E

##### *c) Amplasarea față de aliniament*

*Regimul de aliniere este stabilit prin amplasarea construcțiilor la aliniamentul clădirilor existente, cu retrageri cuprinse între 3 și 5 m.*

##### *d) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei*

Distanța minimă obligatorie este egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii.

#### **2.2.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### *a) Accese carosabile*

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică corespunzătoare pentru a permite intervenția în caz de incendiu. Conform H.G.R. 525 se va amenaja un loc de parcare la 100 mp.

##### *b) Accese pietonale*

Asigurarea accesului pietonal trebuie să se realizeze atât pentru construcțiile existente, care nu dispun de trasee care conduc la un acces facil, cât și a construcțiilor realizate ulterior, conform noului PUG.

#### **2.2.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

##### *a) Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

-realizarea unor soluții în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

*b) Realizarea de rețele noi*

În reglementările noului PUG, s-a propus realizarea unei rețele de canalizare a apei uzate menajere existente și a unei rețele de alimentare cu apă, la care se vor racorda toate construcțiile din această zonă.

#### **2.2.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

*a) Parcelarea*

Caracteristicile parcelelor sunt conforme delimitărilor juridice existente. Se va păstra tipul de lot dispus pe adâncime cu front stradal redus (15-20 m), destinat amplasării de case în sistem izolat.

*b) Înălțimea construcțiilor*

Sunt acceptate construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+2

*c) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.).*

*Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)*

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol de construcții. Prin construcții se înțelege :

- clădiri
- anexe ale acestora
- suprafața căilor de acces și staționare.

Practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate. C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea P.O.T. și C.U.T. se poate controla densitatea într-o zonă sau subzonă funcțională.

- P.O.T. - maxim 35 % pentru subzone de locuit
  - maxim 60% pentru subzona de dotări
- C.U.T.- maxim pentru loturi de min. 500 mp
  - 0,35 mp Ads/mp teren -construcții parter
  - 1.00 mp A ds / mp teren pentru P + 1

#### **2.2.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

*a) Parcaje*

Se va interzice parcare vehiculelor pe porțiunea carosabilă a drumului și se vor prevedea spații special amenajate/alveole destinate parcării auto. De asemenea se prevăd spații destinate parcării vehiculelor care se ocupă de dotările existente în zonă, dar și de eventualele dotări propuse.

*b) Spații verzi*

Pentru spațiile verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului. Zonele pe care deja sunt amplasate spații verzi vor fi păstrate și amplificate.

#### *c) Împrejmuiri*

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de **1,50 m** și înălțimea maximă de **1,80 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

### **2.3. ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE (P)**

Aceasta zonă are suprafața de 0,29 ha reprezentând 0.13 % din intravilanul propus. Zona pentru activități productive nu a suferit modificări în noul PUG, păstrându-și aceleași caracteristici.

#### **2.3.1. GENERALITĂȚI**

##### *a) Tipuri de subzone funcționale*

- construcții aferente activităților de tip industrial și depozitare
- Această zonă cuprinde suprafețele pe care sunt amplasate::
- OLECOM PROD SRL

##### *b) Funcțiunea dominantă a zonei*

- *activități industriale și de depozitare*

##### *c) Funcțiuni complementare admise ale zonei servicii (ateliere meșteșugărești)*

#### **2.3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### *a) Utilizări permise*

- activități productive și prestări servicii.
- activități agroindustriale și agricole
- locuințe de serviciu sau temporare

Se pot autoriza lucrări de reparații sau reamenajări la construcțiile existente precum și lucrări noi în cadrul unităților existente pentru ameliorarea condițiilor de muncă, tehnologii noi, reducerea efectelor poluante, ameliorarea aspectului estetic.

##### *b) Utilizări permise cu condiții*

Dezvoltarea și amplasarea de noi capacități în cadrul și interiorul limitelor existente marcate de desenul fiecărui U.T.R., cu condiția obținerii acordului de mediu.

##### *c) Utilizări interzise*

Unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei .

#### **2.3.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **2.3.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### *a) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare față de drumul aferent

#### *c) Amplasarea față de aliniament*

Regimul de aliniere este stabilit prin amplasarea construcțiilor la aliniamentul clădirilor existente. Nu se admite depășirea actualului regim de aliniere al construcțiilor în incintă.

#### *d) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei*

Pentru toate clădirile din zonă se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei egală cu H/2 dar nu mai puțin de 4 m în cazul în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, distanța se majorează la 6,0 m.

### **2.3.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### *a) Accese carosabile*

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică corespunzătoare pentru a permite intervenția în caz de incendiu.

#### *b) Accese pietonale*

Accesele pietonale vor fi aferente căilor carosabile corespunzătoare fiecărei incinte în parte.

### **2.3.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### *a) Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

-realizarea unor soluții in sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

#### *b) Realizarea de rețele noi*

În reglementările noului PUG, s-a propus realizarea unei rețele de canalizare a apei uzate menajere existente și a unei rețele de alimentare cu apă, la care se vor racorda toate construcțiile din această zonă, care se amplasează la drumul județean sau comunal.

### **2.2.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### *a) Parcelarea*

Se admite sectorizarea actualei incinte.

*b)Înălțimea construcțiilor*

Instrucțiunile vor fi dictate de considerații tehnologice . Se recomandă construcții parter cu înălțimi până la 5,0 m .

*c)Aspectul exterior al construcțiilor*

Plastica și compoziția arhitecturală vor fi specifice destinației construcțiilor.

*d)Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)*

- P.O.T. - maxim 50 %

### **2.3.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

*a)Parcaje*

Vor fi soluționate în interiorul incintei.

*b)Împrejmuiri*

Se vor realiza în sistem unitar pe întreg perimetru incintei

### **2.4. ZONA CĂI DE COMUNICAȚII - Cc -**

Această zonă are suprafața de 12,04 ha reprezentând 5,22 % din intravilanul propus. S-a extins cu 0,78 ha față de situația existentă, care are o suprafață de 11,26 ha.

#### **2.4.1. GENERALITĂȚI**

a) Tipuri de subzone funcționale

- zona pentru căi de comunicație și feroviare

Această zonă cuprinde suprafețele pe care sunt amplasate:

- DRUM JUDEȚEAN DJ191E
- DRUM COMUNAL DC 78A, 80A
- STRAZI, ULIȚE, DRUMURI NECLASIFICATE

#### **2.4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- căi de comunicație rutieră: străzi;

*a) Utilizări admise*

- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- piste de bicicliști
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
  - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și

întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comuna, pentru transportul călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;

de

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);

- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;

- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;

- parcaje pentru salariați și pentru călători;

- rețele tehnico-edilitare subterane

*b) 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/

de acces în zona drumului public emise de administratorul respectiv<sup>20</sup>;

drumului

sau

- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

<sup>20</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

- 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>21</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>22</sup>;

- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac  
acordul administratorului drumului<sup>23</sup>. CU

- se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

### c) Utilizări interzise

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcărilor 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  
intersecție<sup>24</sup>; din

- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole<sup>25</sup>;

- pe drumurile publice sunt interzise:

- competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
- comerțul ambulant<sup>26</sup>.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;

- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a

<sup>21</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

<sup>22</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

<sup>23</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.

<sup>24</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a.

<sup>25</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin.(6).

<sup>26</sup>Conform Ordonanței 7/2010, Art. 43, litera G. din capitolul II, secțiunea 6 completat de Art. I, punctul 22.

drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare;, pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia
- 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.

### **2.4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **2.4.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### *a) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare față de drumul aferent

##### *b) Amplasarea față de aliniament*

- se va păstra actualul regim de aliniere

##### *c) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei*

*Se va întocmi un studiu de amenajare interioară a parcelei.*

#### **2.4.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### *a) Accese carosabile*

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică corespunzătoare pentru a permite intervenția în caz de incendiu.

##### *b) Accese pietonale*

Accesele pietonale vor fi aferente căilor carosabile corespunzătoare fiecărei incinte în parte.

#### **2.4.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

##### *a) Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:



- realizarea unor soluții în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

*b) Realizarea de rețele noi*

În această zonă nu s-a propus realizarea de noi rețele edilitare.

#### **2.4.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

*a) Parcelarea*

Caracteristicile parcelelor sunt conforme delimitărilor juridice existente.

*b) Înălțimea construcțiilor*

Instrucțiunile vor fi dictate de considerații tehnologice . Se recomandă construcții parter cu înălțimi până la 5,0 m .

*c) Aspectul exterior al construcțiilor*

Plastica și compoziția arhitecturală vor fi specifice destinației construcțiilor.

*d) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)*

- P.O.T. - maxim 50 %

#### **2.4.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

*a) Parcaje*

Vor fi soluționate în interiorul incintei.

*b) Împrejmuiri*

Se vor realiza în sistem unitar pe întreg perimetru incintei.

### **2.5. ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC) GC 12, GC 14**

Această zonă are suprafața de 0,54 ha reprezentând 0,23% din intravilanul propus. Zona pentru gospodărie comunală s-a extins în reglementările noului PUG de la suprafața de 0.37 ha cu 0.17 ha, ajungând la 0,54 ha, respectiv la suprafața propusă.

#### **2.5.1. GENERALITĂȚI**

*a) Tipuri de subzone funcționale*

Această zonă cuprinde cimitirul ortodox, situat în partea de sud a localității.

*a) Funcțiunea dominantă a zonei*

- include cimitirele existente și extinderi ale cimitirelor

În zona de extindere este obligatorie realizarea perdelei de protecție față de vecinătăți iar spațiul verde amenajat – inclusiv plantația de protecție vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei.

*a) Funcțiuni complementare*  
*- nu se recomandă*

## **2.5.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*a) Utilizări admise*

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

*b) 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 creșă; cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de 50,00 metri față de teritoriile (zonele) protejate<sup>27</sup>.

*c) 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

<sup>27</sup>Teritoriu protejat definit conform Ordinului 536 din 1997, art. 8 - -Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau  
colectarea apelor meteorice.

### **2.5.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **2.5.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

*a) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare față de drumul aferent

*b) Amplasarea față 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.

*c) 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;

- 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>28</sup>. Pentru cimitirile noi limita de  
inhumare se va amplasa la minim 10 m în interiorul cimitirului.

#### **2.5.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

*a) Accese carosabile*

- 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.

*b) Accese pietonale*

Accesele pietonale vor fi aferente căilor carosabile corespunzătoare fiecărei incinte  
în parte.

---

<sup>28</sup>Conform Ordinului 119 din 2014, art. 86 -Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

### 2.5.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

#### a) *Racordarea la rețele existente*

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării 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 propusă.

#### b) *Realizarea de rețele noi*

În această zonă nu s-a propus realizarea de noi rețele edilitare.

cu

### 2.5.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

#### a) *Parcelarea*

Caracteristicile parcelelor sunt conforme delimitărilor juridice existente. Pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

#### b) *Înălțimea construcțiilor*

- înălțimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/șif;
- înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

#### c) *Aspectul exterior al construcțiilor*

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte

#### d) *Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)*

- conform studiului de parcelare

### 2.5.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### a) *Parcaje*

Vor fi soluționate în interiorul incintei.

#### b) *Spații verzi*

- 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;

- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00 m la cimitirele existente si 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.

#### *b) Împrejmuiri*

- împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m 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 incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

## **2.6. ZONA VERZI - V –**

Această zonă reprezintă 1,26% din intravilanul propus și curpinde suprafața de 2.90 ha (spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție).

### **2.6.1. GENERALITĂȚI**

*a) Tipuri de subzone funcționale*  
*Include diverse spații verzi de protecție a apelor.*

*b) Funcțiunea dominantă a zonei*

*- spații verzi de protecție a apelor*

*c) Funcțiuni complementare*  
*- nu se recomandă*

### **2.6.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*a) Utilizări admise*

*- spații verzi amenajate;*

*- alei;*

*b) Utilizări admise cu condiționări*

*- Amplasarea de mobilier urban este permisă numai în zone în care nu este expres interzis de normele de protecție;*

*- Amenajarea de spații de joacă pentru copii este permisă numai în baza unor proiecte de specialitate, în zone în care o astfel de utilizare nu implică riscuri de coexistență*

*c) Utilizări interzise*

- 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;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

**2.6.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**2.6.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

*a) Amplasarea față de drumurile publice*

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

*b) Amplasarea față de aliniament*

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

*c) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**2.6.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

*a) Accese carosabile*

- conform studiilor de specialitate conform legii

*b) Accese pietonale*

- conform studiilor de specialitate conform legii

**2.7. ALTE ZONE**

Această zonă reprezintă 4,27% din intravilanul propus și curprinde suprafața de 9,85 ha (cursuri de apă și terenurile agricole în intravilan - livezi).

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **- localitatea BAN -**

### **1. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN AL LOCALITĂȚII BAN**

Intravilanul propus este format din suprafețe de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate.

Intravilanul propus pentru localitatea BAN este format astfel :

**TRUP 2/A** - Trup principal format din suprafața de teren a intravilanului existent la data de 01.12.1999, cu mici modificari. Suprafața trupului este în prezent de 275,90 ha.

Suprafața totală propusă pentru intravilan este de 279.80 ha. După aprobarea intravilanului figurat pe planșa de reglementări acesta se va marca pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, actualizată la data de 11 decembrie 2015.

### **2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa de reglementări și în restul planșelor care cuprind unitățile teritoriale de referință.

#### **2.1. ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - LR**

Această zonă are o suprafață de 7,83 ha și reprezintă 2,80 % din intravilanul propus și cuprinde atât zona de locuințe propriu-zisă, cât și funcțiunile complementare (inclusiv loturi care au destinație agricolă).

##### **2.1.1. GENERALITĂȚI**

*a) Tipuri de subzone funcționale*

- rezidențială cu clădiri de tip urban, semirural și rural cu anexe gospodărești
- construcții sanitar-veterinare

*b) Funcțiunea dominantă a zonei*

- rezidențială, locuirea

*c) Funcțiuni complementare admise ale zonei*

- terenuri destinate funcțiunilor aferente locuirii de tip rural (agrozootehnice, meșteșugărești)

##### **2.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*a) Utilizări permise*

- reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau cuplat;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- 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;

Locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1 (cu anexe gospodărești) în loturi libere sau terenuri lotizate.

*b) Utilizări permise cu condiționări*

(1) anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

- Anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de constructibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de constructibilitate

(2) panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate

(3) alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag un număr mare de autoturisme concomitent (vezi punctul (7)), nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:

- funcțiuni terțiare cu Sc. ≤100 mp sau Scd. ≤200 mp
  - Comerț en detail: comerț de proximitate alimentar și nealimentar, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale,
  - Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc
  - Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță agricolă, juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc



- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
  - Alimentație publică: bufet, fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc
  - Sedii firme și alte clădiri de birouri
    - Mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului
    - Sere de producție amplasate în afara benzii de constructibilitate
- (4) locuințe individuale înglobând spații cu destinațiile menționate mai sus
- (5) pensiuni
- (6) se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale:
- puncte de informare, sedii ale serviciilor dispersate ale primăriei, bănci, cooperative de credit etc
  - gradiniță, școală generală, creșă, afterschool
  - cabinete medicale individuale, cabinete stomatologice, farmacii
  - lăcașuri de cult
- (7) Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:
- cu reglementarea pe bază de PUD:
    - creșe și grădinițe, afterschool cu mai mult de 20 locuri/ 2 grupe
    - pensiuni cu mai mult de 8 locuri de cazare
    - locuințele colective mici cu maxim 4 apartamente, care includ sau nu spații comerciale la parter
    - alte utilizări înscrise la punctele 1 și 2 care necesită între 3 și 5 locuri de parcare
  - cu reglementarea pe bază de PUZ:
    - lăcașuri de cult
    - școli generale
    - mică producție cu mai mult de 5 locuri de muncă
    - Ansambluri de locuințe individuale cu mai mult de 4 unități, cu sau fără parcelare
    - Alte utilizări înscrise la articolele 1 și 2 care necesită între 6 și 10 locuri de

parcare

(8) 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

(9) 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

(10) 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 construcțiile notate cu "CP" , conform Studiului istorico-urbanistic, si cele situate in zona ZCP se propun masuri suplimentare de protectie iar orice demers investitional asupra acestora este conditionat de obtinerea unui punct de vedere avizat din partea Directiei judetene pentru Cultura Salaj.**

### *c) Utilizări interzise*

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la punctele a) și b)
- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc; au
- latrine;
- depozitare en gros;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

## **2.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **2.1.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### *a) Orientarea față de punctele cardinale*

- se vor asigura exigențele de însorire, iluminat natural și percepția vizuală a mediului ambiant.

#### *b) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare, asigurându-se un gabarit minimal de 20 m între aliniamentele laturilor contrapuse ale drumului DJ191E

### *c) Amplasarea față de aliniament*

Față de aliniament (definit de linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cel aparținând domeniului privat) construcțiile vor fi amplasate la limita acestuia sau retrase, după cum urmează:

- pe aliniament, în cazul în care frontul constant se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă .
- retras de la aliniament numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, în următoarele cazuri:
- înscris în regimul de aliniere existent, cu recomandarea retragerii de 4-6m față de aliniament în scopul realizării unei zone de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație, iar în intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității .

### *d) Amplasarea în interiorul parcelei*

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.

Pentru construcții cu alte destinații distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă.

## **2.1.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### *a) Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult de intersecții. Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (cazul unei parcele de colț), accesul la drumul cel mai intens poate fi interzis.

La determinarea configurației acceselor se va respecta anexa 4 din Regulamentul General de Urbanism publicat în M.O. nr. 149/16 iulie 1996.

### *b) Accese pietonale*

Se vor asigura căi proprii pentru fiecare unitate locativă existentă sau propusă.

Pentru dotări se vor prevedea trasee distincte față de aleile carosabile.

## **2.1.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

### *a) Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

-realizarea unor soluții în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

#### *b) Realizarea de rețele noi*

În reglementările noului PUG, s-a propus realizarea unei rețele de canalizare a apei menajere existente și a unei rețele de alimentare cu apă edilitare noi, cele existente.

### **2.1.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### *a) Parcelarea*

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce îndeplinesc următoarele condiții:

- Să aibă o suprafață minimă de parcelă de 300 mp pentru clădirile înșiruite respectiv de minimum 500 mp pentru clădiri izolate sau cuplate .

- Să aibă un front la stradă de: minim 8,0 m pentru clădiri înșiruite minim 12,0m pentru clădiri izolate sau cuplate.

- În cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principala trebuie să fie de 12,0 m .

- Se va păstra tipul de lot dispus pe adâncime cu front stradal redus (12-20 m), destinat amplasării de case în sistem izolat.

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

#### *b) Înălțimea construcțiilor*

În cadrul zonelor de locuit, ținând cont de caracterul rural al localității, cu câteva excepții sunt realizate doar parter. Înălțimea maximă va putea ajunge la P+1 la 7,0 m la cornișă.

Dacă se practica un regim de înălțime mai mare decât cel existent, creșterea în înălțime nu va depăși cu mai mult de două nivele clădirile învecinate, înscriindu-se sub un unghi de maxim 30 °.

#### *c) Aspectul exterior al construcțiilor*

În temeiul Regulamentului General de Urbanism , autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei .

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă .

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate ( materiale, goluri, registre de înălțime, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale .

#### *c) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.).*

*Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)*

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol de construcții. Prin construcții se înțelege :

- clădiri
- anexe ale acestora
- suprafața căilor de acces și staționare.

Practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate. C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea P.O.T. și C.U.T. se poate controla densitatea într-o zonă sau subzonă funcțională.

- P.O.T. - maxim 35 % pentru subzone de locuit
- C.U.T.- maxim pentru loturi de 500 mp
  - 0,35 mp Ads/mp teren -construcții parter
  - 0,70 mp A ds / mp teren pentru P + 1

### **2.1.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### *a) Parcaje*

Se va interzice parcare vehiculelor pe porțiunea carosabilă a drumului și se vor prevedea spații special amenajate/alveole destinate parcării auto. De asemenea se prevăd spații destinate parcării vehiculelor care se ocupă de dotările existente în zonă, dar și de eventualele dotări propuse.

#### *b) Spații verzi*

Pentru spațiile verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului. Zonele pe care deja sunt amplasate spații verzi vor fi păstrate și amplificate.

#### *c) Împrejmuiri*

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de **1,50 m** și înălțimea maximă de **1,80 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

## **2.2. ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC -C-**

Această zonă are suprafața de 7,83 ha reprezentând 2,80 % din intravilanul propus.

### **2.2.1. GENERALITĂȚI**

#### *a) Tipuri de subzone funcționale*

În cadrul acestei zone se disting următoarele subzone :

Subzona unități administrative (ISa) cuprinde suprafețele pe care sunt amplasate :

- CĂMIN CULTURAL

Subzona unități de învățământ cuprinde suprafața pe care este amplasată:

- ȘCOALA GENERALĂ

Subzona unități pentru comerț cuprinde suprafața pe care este amplasat:

- MAGAZIN ABC-BAR

Subzona culte (ISb) cuprinde suprafața pe care este amplasată

- BISERICA ORTODOXĂ

*b) Funcțiunea dominantă a zonei*

- instituții publice
- administrative
- dotări sociale, culturale, comerciale etc.
- locuințe colective și individuale

*c) Funcțiuni complementare admise ale zonei*

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente
- construcții aferente lucrărilor de gospodărie comunală (agrozootehnice, meșteșugărești)

## **2.2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*a) Utilizări permise*

- lucrări de reparații la construcțiile existente
- amenajări, extinderi cu păstrarea funcțiilor existente
- se va păstra aliniamentul la drum

Se vor autoriza numai construcții :

- executate din materiale durabile: piatră, cărămidă, beton, metal, b.c.a.
- cu finisaje exterioare de calitate superioară, care să se integreze în specificul zonei și să se alinieze din punct de vedere arhitectural în rândul clădirilor existente
- acoperiș șarpantă cu învelitoare din țiglă

**Pentru construcțiile notate cu "CP" , conform Studiului istorico-urbanistic, și cele situate în zona ZCP se propun măsuri suplimentare de protecție iar orice demers investitional asupra acestora este condiționat de obținerea unui punct de vedere avizat din partea Direcției județene pentru Cultura Salaj.**

## **2.2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **2.2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

*a) Orientarea față de punctele cardinale*

- se vor asigura exigențele de însorire, iluminat natural și percepția vizuală a mediului ambiant. a

*b) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare, asigurându-se un gabarit minimal de 20 m între aliniamentele laturilor contrapuse ale drumului DJ191E

*c) Amplasarea față de aliniament*

*Regimul de aliniere este stabilit prin amplasarea construcțiilor la aliniamentul clădirilor existente, cu retrageri cuprinse între 3 și 5 m.*

*d) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei*

Distanța minimă obligatorie este egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii.

### **2.2.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

*a) Accese carosabile*

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică corespunzătoare pentru a permite intervenția în caz de incendiu. Conform H.G.R. 525 se va amenaja un loc de parcare la 100 mp.

*b) Accese pietonale*

Asigurarea accesului pietonal trebuie să se realizeze atât pentru construcțiile existente, care nu dispun de trasee care conduc la un acces facil, cât și a construcțiilor realizate ulterior, conform noului PUG.

### **2.2.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

*a) Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

- realizarea unor soluții în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

*b) Realizarea de rețele noi*

În reglementările noului PUG, nu s-a propus realizarea niciunei rețele edilitare noi, nefiind considerată o necesitate în momentul de față.

### **2.2.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

*a) Parcelarea*

Caracteristicile parcelelor sunt conforme delimitărilor juridice existente. Se va păstra tipul de lot dispus pe adâncime cu front stradal redus (12-20 m), destinat amplasării de case în sistem izolat.

*b) Înălțimea construcțiilor*

Sunt acceptate construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+2

*c) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.).*

*Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)*

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol de construcții. Prin construcții se înțelege :

- clădiri
- anexe ale acestora
- suprafața căilor de acces și staționare.

Practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate. C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea P.O.T. și C.U.T. se poate controla densitatea într-o zonă sau subzonă funcțională.

- P.O.T. - maxim 35 % pentru subzone de locuit
  - maxim 60% pentru subzona de dotări
- C.U.T.- maxim pentru loturi de 500 mp
  - 0,35 mp Ads/mp teren -construcții parter
  - 0.70 mp A ds / mp teren pentru P + 1

### **2.2.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### *a) Parcaje*

Se va interzice parcare vehiculelor pe porțiunea carosabilă a drumului și se vor prevedea spații special amenajate/alveole destinate parcării auto. De asemenea se prevăd spații destinate parcării vehiculelor care se ocupă de dotările existente în zonă, dar și de eventualele dotări propuse.

#### *b) Spații verzi*

Pentru spațiile verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului. Zonele pe care deja sunt amplasate spații verzi vor fi păstrate și amplificate.

#### *c) Împrejmuiri*

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de **1,50 m** și înălțimea maximă de **1,80 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

## **2.3. ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - P -**

Această zonă are suprafața de 0,30 ha reprezentând 0,9% din intravilanul propus.

### **2.3.1. GENERALITĂȚI**

#### *a) Tipuri de subzone funcționale*

- construcții aferente activităților de tip agro-zootehnice



b) *Funcțiunea dominantă a zonei*  
- *activități agro-zootehnice de tip fermă*

c) *Funcțiuni complementare admise ale zonei*  
- *servicii (ateliere meșteșugărești)*

### **2.3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

a) *Utilizări permise*  
- *activități productive și prestări servicii.*  
- *activități agroindustriale și agricole*  
- *locuințe de serviciu sau temporare*

Se pot autoriza lucrări de reparații sau reamenajări la construcțiile existente precum și lucrări noi în cadrul unităților existente pentru ameliorarea condițiilor de muncă, tehnologii noi, reducerea efectelor poluante, ameliorarea aspectului estetic.

b) *Utilizări permise cu condiții*  
Dezvoltarea și amplasarea de noi capacități în cadrul și interiorul limitelor existente marcate de desenul fiecărui U.T.R., cu condiția obținerii acordului de mediu.

c) *Utilizări interzise*  
Unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.  
Locuințe, dotări nespecifice zonei.

### **2.3.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **2.3.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

a) *Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare față de drumul aferent

b) *Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei*

*Se va întocmi un studiu de amenajare interioară a parcelei.*

#### **2.3.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

a) *Accese carosabile*

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică corespunzătoare pentru a permite intervenția în caz de incendiu.

b) *Accese pietonale*

Accesele pietonale vor fi aferente căilor carosabile corespunzătoare fiecărei incinte în parte.

#### **2.3.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

a) *Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

-realizarea unor soluții în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

#### *b) Realizarea de rețele noi*

În reglementările noului PUG, s-a propus realizarea unei rețele de canalizare a apei menajere existente și a unei rețele de alimentare cu apă edilitare noi, cele existente.

### **2.4.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### *a) Parcelarea*

Caracteristicile parcelelor sunt conforme delimitărilor juridice existente și nu se permite sectorizarea actualei incinte.

#### *b) Înălțimea construcțiilor*

Instrucțiunile vor fi dictate de considerații tehnologice . Se recomandă construcții parter cu înălțimi până la 5,0 m .

#### *c) Aspectul exterior al construcțiilor*

Plastica și compoziția arhitecturală vor fi specifice destinației construcțiilor.

#### *d) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)*

- P.O.T. - maxim 50 %

### **2.3.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### *a) Parcaje*

Vor fi soluționate în interiorul incintei.

#### *b) Spații verzi*

Se vor prevedea plantații de protecție pe conturul incintei.

#### *b) Împrejmuiri*

Se vor realiza în sistem unitar pe întreg perimetrul incintei

## **2.4. ZONA CĂI DE COMUNICAȚII - CC**

Această zonă are suprafața de 14,36 ha reprezentând 5,13 % din intravilanul propus.

### **2.4.1. GENERALITĂȚI**

a) Tipuri de subzone funcționale

- zona pentru căi de comunicație rutiere

Această zonă cuprinde suprafețele pe care sunt amplasate:

- DRUM JUDEȚEAN DJ191E
- DRUM COMUNALDC 84
- STRAZI, ULIȚE, DRUMURI NECLASIFICATE

## 2.4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- căi de comunicație rutieră: străzi;

### a) Utilizări admise

- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- piste de bicicliști
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comuna, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- rețele tehnico-edilitare subterane

### b) 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, țigări, 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>29</sup>;

- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

- 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>30</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>31</sup>;

- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului<sup>32</sup>.

- se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

### *c) Utilizări interzise*

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcărilor 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>33</sup>;

- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea

---

<sup>29</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

<sup>30</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

<sup>31</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

<sup>32</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.

<sup>33</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin.(5), lit. a.

construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole<sup>34</sup>;

- pe drumurile publice sunt interzise:
  - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
  - comerțul ambulant<sup>35</sup>.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;
- 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 unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia
  - 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.

### **2.4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **2.4.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

*a) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare față de drumul aferent

*b) Amplasarea față de aliniament*

- se va păstra actualul regim de aliniere

*c) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei*

*Se va întocmi un studiu de amenajare interioară a parcelei.*

<sup>34</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin.(6).

<sup>35</sup> Conform Ordonanței 7/2010, Art. 43, litera G. din capitolul II, secțiunea 6 completat de Art. I, punctul 22.

#### **2.4.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### *a) Accese carosabile*

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică corespunzătoare pentru a permite intervenția în caz de incendiu.

##### *b) Accese pietonale*

Accesele pietonale vor fi aferente căilor carosabile corespunzătoare fiecărei incinte în parte.

#### **2.4.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

##### *a) Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

- realizarea unor soluții in sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

##### *b) Realizarea de rețele noi*

În această zonă s-a propus realizarea unei rețele de canalizare și a unei rețele de alimentare cu apă, la care se vor racorda toate construcțiile existente în zonă.

#### **2.4.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

##### *a) Parcelarea*

Caracteristicile parcelelor sunt conforme delimitărilor juridice existente.

##### *b) Înălțimea construcțiilor*

Instrucțiunile vor fi dictate de considerații tehnologice . Se recomandă construcții parter cu înălțimi până la 5,0 m .

##### *c) Aspectul exterior al construcțiilor*

Plastica și compoziția arhitecturală vor fi specifice destinației construcțiilor.

##### *d) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)*

- P.O.T. - maxim 50 %

#### **2.4.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

##### *a) Parcaje*

Vor fi soluționate în interiorul incintei.

*b) Împrejurimi*

Se vor realiza în sistem unitar pe întreg perimetru incintei.

## **2.5. ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - G**

Această zonă are suprafața de 1,57 ha reprezentând 0,56% din intravilanul propus.

### **2.5.1. GENERALITĂȚI**

*a) Tipuri de subzone funcționale*

*Această zonă cuprinde un cimitir.*

*b) Funcțiunea dominantă a zonei*

- include două cimitire ortodoxe

*c) Funcțiuni complementare*

- nu se recomandă

### **2.5.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*a) Utilizări admise*

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

*b) 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 creșă; cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de 50,00 metri față de teritoriile (zonele) protejate<sup>36</sup>.

<sup>36</sup>Teritoriu protejat definit conform Ordinului 119 din 2014, art. 8 - -Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

### *c) 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 freatice;

- 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 colectarea apelor meteorice.

sau

## **2.5.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **2.5.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### *a) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare față de drumul aferent

#### *b) Amplasarea față 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.

#### *c) 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;

- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri față de împrejurime; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție)<sup>37</sup>. Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m în interiorul cimitirului.

### **2.5.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

<sup>37</sup>Conform Ordinului 119 din 2014, art. 86 -Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației



*a) Accese carosabile*

- 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.

*b) Accese pietonale*

Accesele pietonale vor fi aferente căilor carosabile corespunzătoare fiecărei incinte în parte.

### **2.5.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

*a) Racordarea la rețele existente*

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării 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;

cu

*b) Realizarea de rețele noi*

În această zonă nu s-a propus realizarea de noi rețele edilitare.

### **2.5.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

*a) Parcelarea*

Caracteristicile parcelelor sunt conforme delimitărilor juridice existente. Pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

*b) Înălțimea construcțiilor*

- înălțimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/a 100;
- înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

*c) Aspectul exterior al construcțiilor*

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte

*d) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)*

- conform studiului de parcelare

### 2.5.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### a) Parcaje

Vor fi soluționate în interiorul incintei.

#### b) Spații verzi

- 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;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00 m la cimitirele existente și minim 5,00 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.

#### b) Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m și maxim 0,60 m 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;
- între morminte și gard se lasă o fâșie de 3,00 m
- 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;

## 2.6. ZONE VERZI - V

Această zonă reprezintă 1,75% din intravilanul propus și cuprinde suprafața de 4,31 ha (spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție, zone verzi de protecție a apelor).

### 2.6.1. GENERALITĂȚI

#### a) Tipuri de subzone funcționale

Include diverse spații verzi de protecție a apelor.

#### b) Funcțiunea dominantă a zonei

- spații verzi de protecție a apelor

#### c) Funcțiuni complementare

- nu se recomandă

## **2.6.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### *a) Utilizări admise*

- spații verzi amenajate;

- alei;

### *b) Utilizări admise cu condiționări*

- Amplasarea de mobilier urban este permisă numai în zone în care nu este expres interzis de normele de protecție;

- Amenajarea de spații de joacă pentru copii este permisă numai în baza unor proiecte de specialitate, în zone în care o astfel de utilizare nu implică riscuri de coexistență

### *c) Utilizări interzise*

- 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;

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

## **2.6.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **2.6.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### *a) Amplasarea față de drumurile publice*

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### *b) Amplasarea față de aliniament*

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### *c) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

### **2.6.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### *a) Accese carosabile*

- conform studiilor de specialitate conform legii

#### *b) Accese pietonale*

## **2.7. ALTE ZONE**

Această zonă reprezintă 7,13% din intravilanul propus și curpinde suprafața de 19,93 ha (cursuri de apă și terenurile libere-livezi).

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - localitatea PECEIU -

## 1. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN AL LOCALITĂȚII PECEIU

Intravilanul propus este format din suprafețe de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate.

Intravilanul propus pentru localitatea PECEIU este format din următoarele trupuri:

**TRUP 3/A1** - Trup principal format din suprafața de teren a intravilanului existent la data de 01.12.1999, cu suprafața de 294,73 ha, trup care s-a mărit cu 71,23 ha față de suprafața existentă de 223,50 ha.

**TRUP 3/B** - Trup situat în sud-vestul localității, cu o suprafață de 2,00 ha, trup care s-a desființat odată cu reglementările din noul PUG.

**TRUP 3/C** - Trup situat în vestul localității, cu o suprafață de 0,58 ha, trup care se desființează.

**TRUP 3/D** - Trup situat în sudul localității cu o suprafață de 0,15 ha.

**TRUP 3/A2** - Trup situat în estul localității, cu o suprafață de 0,14 ha.

**TRUP 3/A3** - Trup situat în estul localității, cu o suprafață de 0,38 ha.

Suprafața totală propusă pentru intravilan este de 295,25 ha. După aprobarea intravilanului figurat pe planșa de reglementări acesta se va marca pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, actualizată la data de 11 decembrie 2015.

## 2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa de reglementări și în restul planșelor care cuprind unitățile teritoriale de referință.

### **2.1. ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - LR**

Această zonă are o suprafață de 252,1089ha și reprezintă 85,65 % din intravilanul propus și cuprinde atât zona de locuințe propriu-zisă, cât și funcțiunile complementare (inclusiv loturi care au destinație agricolă).

#### **2.1.1. GENERALITĂȚI**

##### *a) Tipuri de subzone funcționale*

- rezidențială cu clădiri de tip urban, semirural și rural cu anexe gospodărești
- construcții de învățământ, cultură și sănătate
- construcții comerciale și servicii
- construcții de cult

*b) Funcțiunea dominantă a zonei*

- rezidențială, locuirea

*c) Funcțiuni complementare admise ale zonei*

- terenuri destinate funcțiilor aferente locuirii de tip rural (agrozootehnice, meșteșugărești)

## **2.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*a) Utilizări permise*

- reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- 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;

Locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1 (cu anexe gospodărești) în loturi libere sau terenuri lotizate.

*b) Utilizări permise cu condiționări*

(1) anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

- Anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de constructibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)

- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de constructibilitate

(2) panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate

(3) alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag un număr mare de autoturisme concomitent (vezi punctul (7)), nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:

- funcțiuni terțiare cu Sc.≤100 mp sau Scd.≤200 mp

- Comerț en detail: comerț de proximitate alimentar și nealimentar, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale,
- Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, centru afterschool,
- agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc
- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță agricolă, juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
- Alimentație publică: bufet, fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc
- Sedii firme și alte clădiri de birouri
- Mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului
- Sere de producție amplasate în afara benzii de construibilitate

(4) locuințe individuale inglobând spații cu destinațiile menționate mai sus

(5) pensiuni

(6) se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale:

- puncte de informare, sedii ale serviciilor dispersate ale primăriei, bănci, cooperative de credit etc
- grădiniță, școală generală, creșă, afterschool
- cabinete medicale individuale, cabinete stomatologice, farmacii
- lăcașuri de cult

(7) Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:

- cu reglementarea pe bază de PUD:
  - creșe și grădinițe, afterschool cu mai mult de 20 locuri/ 2 grupe
  - pensiuni cu mai mult de 8 locuri de cazare

- locuințele colective mici cu maxim 4 apartamente, care includ sau nu spații comerciale la parter
- alte utilizări înscrise la punctele 1 și 2 care necesită între 3 și 5 locuri de parcare
- cu reglementarea pe bază de PUZ:
  - lăcașuri de cult
  - școli generale
  - mică producție cu mai mult de 5 locuri de muncă
  - Ansambluri de locuințe individuale cu mai mult de 4 unități, cu sau fără parcelare
  - Alte utilizări înscrise la articolele 1 și 2 care necesită între 6 și 10 locuri de parcare

(8) 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

(9) 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

(10) 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 construcțiile notate cu "CP" , conform Studiului istorico-urbanistic si cele situate in zona ZCP se propun masuri suplimentare de protectie iar orice demers investitional asupra acestora este conditionat de obtinerea unui punct de vedere avizat din partea Directiei judetene pentru Cultura Salaj.**

*c) Utilizări interzise*

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la punctele a) și b)
- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- latrine;
- depozitare en gros;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

### **2.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **2.1.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### *a) Orientarea față de punctele cardinale*

- se vor asigura exigențele de însorire, iluminat natural și percepția vizuală a mediului ambiant.

##### *b) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare, asigurându-se un gabarit minimal de 20 m între aliniamentele laturilor contrapuse ale drumului DJ191E

##### *c) Amplasarea față de aliniament*

Față de aliniament (definit de linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cel aparținând domeniului privat ) construcțiile vor fi amplasate la limita acestuia sau retrase, după cum urmează:

- pe aliniament, în cazul în care frontul constant se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă .

- retras de la aliniament numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, în urmatoarele cazuri:

- înscris în regimul de aliniere existent, cu recomandarea retragerii de 4-6m față de aliniament în scopul realizării unei zone de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație, iar în intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității .

##### *d) Amplasarea în interiorul parcelei*

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dat nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.

Pentru construcții cu alte destinații distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă.

#### **2.1.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### *a) Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.



Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult de intersecții. Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (cazul unei parcele de colț), accesul la drumul cel mai intens poate fi interzis.

La determinarea configurației acceselor se va respecta anexa 4 din Regulamentul General de Urbanism publicat în M.O. nr. 149/16 iulie 1996.

*b) Accese pietonale*

Se vor asigura căi proprii pentru fiecare unitate locativă existentă sau propusă.

Pentru dotări se vor prevedea trasee distincte față de aleile carosabile.

### **2.1.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

*a) Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

-realizarea unor soluții în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

*b) Realizarea de rețele noi*

În reglementările noului PUG, nu s-a propus realizarea niciunei rețele edilitare noi, nefiind considerată o necesitate în momentul de față.

### **2.1.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

*a) Parcelarea*

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce îndeplinesc următoarele condiții:

- Să aibă o suprafață minimă de parcelă de 300 mp pentru clădirile înșiruite respectiv de minimum 500 mp pentru clădiri izolate sau cuplate .

- Să aibă un front la stradă de: minim 8,0 m pentru clădiri înșiruite minim 12,0m pentru clădiri izolate sau cuplate.

- În cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m .

- Se va păstra tipul de lot dispus pe adâncime cu front stradal redus (12-20 m), destinat amplasării de case în sistem izolat.

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

*b) Înălțimea construcțiilor*

În cadrul zonelor de locuit, ținând cont de caracterul rural al localității, cu câteva excepții sunt realizate doar parter. Înălțimea maximă va putea ajunge la P+1 la 8,0 m la cornișă.

Dacă se practica un regim de înălțime mai mare decât cel existent, creșterea în înălțime nu va depăși cu mai mult de două nivele clădirile învecinate, înscriindu-se sub un unghi de maxim 30 °.

#### *c) Aspectul exterior al construcțiilor*

În temeiul Regulamentului General de Urbanism , autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei .

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă .

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate ( materiale, goluri, registre de înălțime, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale .

#### *c) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.).*

##### *Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)*

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol de construcții. Prin construcții se înțelege :

- clădiri
- anexe ale acestora
- suprafața căilor de acces și staționare.

Practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupata cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate. C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea P.O.T. și C.U.T. se poate controla densitatea într-o zonă sau subzonă funcțională.

- P.O.T. - maxim 30 % pentru subzone de locuit
- maxim 50 % pentru subzone de dotări de cult
- C.U.T. - maxim pentru loturi de 500 mp
- 0,30 mp Ads/mp teren - construcții parter
- 1.00 mp A ds / mp teren pentru P + 1

### **2.1.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### *a) Parcaje*

Se va interzice parcare vehiculelor pe porțiunea carosabilă a drumului și se vor prevedea spații special amenajate/alveole destinate parcării auto. De asemenea se prevăd spații destinate parcării vehiculelor care se ocupă de dotările existente în zonă, dar și de eventualele dotări propuse.

#### *b) Spații verzi*

Pentru spațiile verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului. Zonele pe care deja sunt amplasate spații verzi vor fi păstrate și amplificate.

#### *c) Împrejmuiri*

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe

individuale, înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejururile vor putea fi dublate de garduri vii.

## **2.2. ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC-C**

Această zonă are suprafața de 9,00 ha reprezentând 3,05 % din intravilanul propus.

### **2.2.1. GENERALITĂȚI**

#### *a) Tipuri de subzone funcționale*

În cadrul acestei zone se disting următoarele subzone :

Subzona unități administrative cuprinde suprafețele pe care sunt amplasate :

- CĂMIN CULTURAL

Subzona unități de învățământ cuprinde suprafața pe care este amplasată:

- ȘCOALA GENERALĂ

Subzona unități pentru comerț cuprinde suprafața pe care este amplasat:

- MAGAZIN ABC-BAR

Subzona culte cuprinde suprafața pe care este amplasată

- BISERICA ORTODOXĂ

- CASA PAROHIALĂ

#### *b) Funcțiunea dominantă a zonei*

- instituții publice

- administrative

- dotări sociale, culturale, comerciale etc.

- locuințe colective și individuale

#### *c) Funcțiuni complementare admise ale zonei*

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente

- construcții aferente lucrărilor de gospodărie comunală (agrozootehnice, meșteșugărești)

### **2.2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### *a) Utilizări permise*

- lucrări de reparații la construcțiile existente

- amenajări, extinderi cu păstrarea funcțiilor existente

- se va păstra aliniamentul la drum

Se vor autoriza numai construcții :

- executate din materiale durabile: piatră, cărămidă, beton, metal, b.c.a.

- cu finisaje exterioare de calitate superioară, care să se integreze în specificul zonei și să se alinieze din punct de vedere arhitectural în rândul clădirilor existente

- acoperiș șarpantă cu învelitoare din țiglă

**Pentru construcțiile notate cu "CP" , conform Studiului istorico-urbanistic și cele situate în zona ZCP se propun măsuri suplimentare de protecție iar orice demers**

investitional asupra acestora este conditionat de obtinerea unui punct de vedere avizat din partea Directiei judetene pentru Cultura Salaj.

### **2.2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **2.2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### *a) Orientarea față de punctele cardinale*

- se vor asigura exigențele de însorire, iluminat natural și percepția vizuală a mediului ambiant. a

##### *b) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare, asigurându-se un gabarit minimal de 20 m între aliniamentele laturilor contrapuse ale drumului DJ191E

##### *c) Amplasarea față de aliniament*

*Regimul de aliniere este stabilit prin amplasarea construcțiilor la aliniamentul clădirilor existente, cu retrageri cuprinse între 3 și 5 m.*

##### *d) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei*

Distanța minimă obligatorie este egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii.

#### **2.2.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### *a) Accese carosabile*

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică corespunzătoare pentru a permite intervenția în caz de incendiu. Conform H.G.R. 525 se va amenaja un loc de parcare la 100 mp.

##### *b) Accese pietonale*

Asigurarea accesului pietonal trebuie să se realizeze atât pentru construcțiile existente, care nu dispun de trasee care conduc la un acces facil, cât și a construcțiilor realizate ulterior, conform noului PUG.

#### **2.2.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

##### *a) Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

- realizarea unor soluții în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

#### *b) Realizarea de rețele noi*

În reglementările noului PUG, nu s-a propus realizarea vreunei rețele edilitare noi, nefiind considerată o prioritate în momentul de față.

### **2.2.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### *a) Parcelarea*

Caracteristicile parcelelor sunt conforme delimitărilor juridice existente. Se va păstra tipul de lot dispus pe adâncime cu front stradal redus (15-20 m), destinat amplasării de case în sistem izolat.

#### *b) Înălțimea construcțiilor*

Sunt acceptate construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+2

#### *c) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.).*

*Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)*

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol de construcții. Prin construcții se înțelege :

- clădiri
- anexe ale acestora
- suprafața căilor de acces și staționare.

Practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate. C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea P.O.T. și C.U.T. se poate controla densitatea într-o zonă sau subzonă funcțională.

- P.O.T. - maxim 30 % pentru subzone de locuit
  - maxim 50% pentru subzona de dotări
- C.U.T.- maxim pentru loturi de 500 mp
  - 0,30 mp Ads/mp teren -construcții parter
  - 1.00 mp A ds / mp teren pentru P + 1

### **2.2.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### *a) Parcaje*

Se va interzice parcare vehiculelor pe porțiunea carosabilă a drumului și se vor prevedea spații special amenajate/alveole destinate parcării auto. De asemenea se prevăd spații destinate parcării vehiculelor care se ocupă de dotările existente în zonă, dar și de eventualele dotări propuse.

#### *b) Spații verzi*

Pentru spațiile verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului. Zonele pe care deja sunt amplasate spații verzi vor fi păstrate și amplificate.

#### *c) Împrejmuiri*

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

### **2.3. ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - P**

Satul Peceiu nu are o suprafață de teren destinată acestei funcțiuni nici în situația existentă și nici nu există reglementări în acest sens în noul PUG.

### **2.4. ZONA CĂI DE COMUNICAȚII - CC**

Această zonă are suprafața de 5,50 ha reprezentând 8,00 % din intravilanul propus.

#### **2.4.1. GENERALITĂȚI**

a) Tipuri de subzone funcționale

- zona pentru căi de comunicație și feroviare

Această zonă cuprinde suprafețele pe care sunt amplasate:

- DRUM JUDEȚEAN DJ191E
- DRUM COMUNAL SECUNDAR
- STRAZI, ULIȚE, DRUMURI NECLASIFICATE

#### **2.4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- căi de comunicație rutieră: străzi;

a) *Utilizări admise*

- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- piste de bicicliști
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
  - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comuna, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
  - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);

- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;

- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;

- parcaje pentru salariați și pentru călători;

- rețele tehnico-edilitare subterane

*b) 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, țigete, 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>38</sup>;

- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

- 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>39</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>40</sup>;

- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului<sup>41</sup>.

<sup>38</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

<sup>39</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

<sup>40</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

<sup>41</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.

- se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

### *c) 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>42</sup>;

- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole<sup>43</sup>;

- pe drumurile publice sunt interzise:

- competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
- comerțul ambulant<sup>44</sup>.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;

- 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 unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia

- 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.

## **2.4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **2.4.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### *a) Amplasarea față de drumurile publice*

<sup>42</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a.

<sup>43</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).

<sup>44</sup> Conform Ordonanței 7/2010, Art. 43, litera G. din capitolul II, secțiunea 6 completat de Art. I, punctul 22.



- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare față de drumul aferent

*b) Amplasarea față de aliniament*

- se va păstra actualul regim de aliniere

*c) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei*

*Se va întocmi un studiu de amenajare interioară a parcelei.*

#### **2.4.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

*a) Accese carosabile*

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică corespunzătoare pentru a permite intervenția în caz de incendiu.

*b) Accese pietonale*

Accesele pietonale vor fi aferente căilor carosabile corespunzătoare fiecărei incinte în parte.

#### **2.4.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

*a) Racordarea la rețelele existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente .

În cazul construcțiilor individuale, cu avizul organelor administrației publice locale se pot face derogări în următoarele condiții:

- realizarea unor soluții în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
- beneficiarii sunt obligați să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

*b) Realizarea de rețele noi*

În această zonă nu s-a propus realizarea de noi rețele edilitare.

#### **2.4.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

*a) Parcelarea*

Caracteristicile parcelelor sunt conforme delimitărilor juridice existente.

*b) Înălțimea construcțiilor*

Instrucțiunile vor fi dictate de considerații tehnologice . Se recomandă construcții parter cu înălțimi până la 5,0 m .

*c) Aspectul exterior al construcțiilor*

Plastica și compoziția arhitecturală vor fi specifice destinației construcțiilor.

*d) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)*

- P.O.T. - maxim 50 %

#### **2.4.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII ÎMPREJMUIRI**

**VERZI ȘI**

*a) Parcaje*

Vor fi soluționate în interiorul incintei.

*b) Împrejmuiri*

Se vor realiza în sistem unitar pe întreg perimetru incintei.

### **2.5. ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - G**

Această zonă are suprafața de 2,74 ha reprezentând 0,93% din intravilanul propus.

#### **2.5.1. GENERALITĂȚI**

*a) Tipuri de subzone funcționale*

*Această zonă cuprinde un cimitir.*

*a) Funcțiunea dominantă a zonei*

- include cimitirul existent, care și-a schimbat amplasarea

Și pe noua zonă pe care s-a amplasat cimitirul este obligatorie realizarea perdelei de protecție față de vecinătăți iar spațiul verde amenajat – inclusiv plantația de protecție vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei.

*a) Funcțiuni complementare*

- nu se recomandă

#### **2.5.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*a) Utilizări admise*

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

*b) 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 creștă; cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de 50,00 metri față de teritoriile (zonele) protejate<sup>45</sup>. de

*c) 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 freatică;

- 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.

## **2.5.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **2.5.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

*a) Amplasarea față de drumurile publice*

- se vor păstra actualele delimitări de parcele funciare față de drumul aferent

*b) Amplasarea față 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.

*c) 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;

- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri față de împrejurime; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu

<sup>45</sup>Teritoriu protejat definit conform Ordinului 536 din 1997, art. 8 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

plantație înaltă (perdea de protecție)<sup>46</sup>. Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m în interiorul cimitirului.

### **2.5.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### *a) Accese carosabile*

- 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.

#### *b) Accese pietonale*

Accesele pietonale vor fi aferente căilor carosabile corespunzătoare fiecărei incinte în parte.

### **2.5.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### *a) Racordarea la rețele existente*

- 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 propusă.

#### *b) Realizarea de rețele noi*

În această zonă nu s-a propus realizarea de noi rețele edilitare.

### **2.5.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### *a) Parcelarea*

Caracteristicile parcelelor sunt conforme delimitărilor juridice existente. Pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

#### *b) Înălțimea construcțiilor*

- înălțimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/înc;

<sup>46</sup>Conform Ordinului 119 din 2014, art. 86 -Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

- înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

*c) Aspectul exterior al construcțiilor*

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte

*d) Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)*

- conform studiului de parcelare

### **2.5.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPAȚII VERZI ÎMPREJMUIRI**

și

*a) Parcaje*

Vor fi soluționate în interiorul incintei.

*b) Spații verzi*

- 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;

- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea minim 3,00 m la cimitirele existente și minim 10,00 metri la cimitirele noi;

de

- 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.

*b) Împrejmuiri*

- împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m 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 incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

## **2.6. ZONA SPAȚII VERZI – V**

Această zonă reprezintă 1,44% din intravilanul propus și curpinde suprafața de 4,26 ha (spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție, zone de protecție a apelor).

### **2.6.1. GENERALITĂȚI**

a) *Tipuri de subzone funcționale*  
*Include diverse spații verzi de protecție a apelor.*

b) *Funcțiunea dominantă a zonei*

- *spații verzi neamenajate*
- *spații verzi amenajate pentru protecția apelor*

c) *Funcțiuni complementare*

- *nu se recomandă*

## **2.6.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

a) *Utilizări admise*

- *spații verzi amenajate;*
- *alei;*

b) *Utilizări admise cu condiționări*

- *Amplasarea de mobilier urban este permisă numai în zone în care nu este expres interzis de normele de protecție;*
- *Amenajarea de spații de joacă pentru copii este permisă numai în baza unor proiecte de specialitate, în zone în care o astfel de utilizare nu implică riscuri de coexistență*

c) *Utilizări interzise*

- *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;*
- *nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;*

## **2.6.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **2.6.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

a) *Amplasarea față de drumurile publice*

- *conform studiilor de specialitate avizate conform legii;*

b) *Amplasarea față de aliniament*

- *conform studiilor de specialitate avizate conform legii;*

c) *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*

- *conform studiilor de specialitate avizate conform legii;*

### **2.6.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

a) *Accese carosabile*

- conform studiilor de specialitate conform legii

b) Accese pietonale

## 2.7. ALTE ZONE

Această zonă reprezintă 4,01% din intravilanul propus și cuprinde suprafața de 11,83 ha (cursuri de apă, zonă echipamente tehnico-edilitare și terenurile libere).

Intocmit,  
Arh. urb. Carmen Nădasan

