

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**„CORNELIU ZEBACINSCHI”**

B-dul Mihai Viteazul, nr. 16, bl. O1, ap. 5,  
450025, Zalău, Sălaj, Tel. 0747112340

CIF: 26470065/02.02.2010

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG**

## **COMUNA VALCĂU DE JOS**

**BENEFICIAR: COMUNA VALCĂU DE JOS**

**PROIECTANT GENERAL: BIA „CORNELIU ZEBACINSCHI” - ZALĂU**

2017 - 2019

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU COMUNA VALCĂU DE JOS, JUDEȚUL SĂLAJ

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al Comunei Valcau de Jos

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Valcau de Jos însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor, în concordanță cu Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996, republicat.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Valcau de Jos, atât în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al Comunei Valcău de Jos este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local al comunei Valcau de Jos, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (republicată).

Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism, elaborate, pot fi detaliate sau completate prin planuri urbanistice zonale (P.U.Z.)/ de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.

În cazul în care planurile urbanistice zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării P.U.G. induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Valcău de Jos s-a întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului Național – Secțiunea I – Căi de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a – Apă;

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GP – 038/1999, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.G.;
- GM – 007/2000, Ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 (republicată), cu modificările ulterioare;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor în construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114/1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea 26/1996 – Codul silvic;
- Ordonanța nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, completată cu Legea 286/2006;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 – Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;

- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr. 36/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1988 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 45/1988 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea, lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 49/1988 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Ordonanța nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pt modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr.43/1007 privind regimul drumurilor.
- Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, cu modificările ulterioare;
- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. si S.R.I. nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul nr. 542/2003 al Ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului pentru aprobarea Metodologiei privind inițierea, programarea, achiziția, elaborarea, avizarea, aprobarea și valorificarea reglementărilor tehnice si a rezultatelor activităților specifice în construcții, amenajarea teritoriului, urbanism și habitat;
- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii si Patrimoniului Național, nr. 2.361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis. La 1 octombrie 2010;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24.11.2006), cu completările ulterioare;
- Ordinul M.C.C. privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
- H.G.R. 610/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind procedura de aprobare a creditelor pentru lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoane fizice/juridice de drept privat;

- Ordinul Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003 – cadru conținut pentru Zone Construite Protejate;
- Dispoziția 4300-VN/2005 a Ministerului Culturii și Cultelor, completată cu dispoziția 5596-VN/2005 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;
- H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
- Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaz, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- HG 1076/2004, privind Evaluarea de Mediu a planurilor și programelor și Ordinul 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004;
- Legea Meteorologiei nr. 139/2000;
- Legea 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor;
- Hotărârea 448/2002 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării de prevenire și stingere a incendiilor;
- Legea 481/2004 privind protecția civilă;
- Ordinul 1298/2006, privind aprobarea normelor metodologice, de avizare și autorizare privind protecția civilă;
- Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- Hotărârea Guvernului României nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural al alunecărilor de teren și inundații;
- HGR 804/2007, privind controlul asupra pericolelor de accident major.
- Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor.
- HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.
- HGR nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HGR nr. 71/1996.
- HGR nr. 486/1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc;
- Legea Apelor Nr. 107 din 25 septembrie 1996, cu modificările și completările ulterioare;
- LEGEA nr. 146 din 12 iulie 2010 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 3/2010 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996

ORDIN nr. 192 din 2 august 2012 pentru aprobarea Regulamentului privind gestionarea situațiilor de urgență generate de inundații, fenomene meteorologice periculoase, accidente la construcții hidrotehnice și poluări accidentale.

ORDIN Nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației.

Hotărâre nr. 857/2011 din 24/08/2011 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele din domeniul sănătății publice *Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 621 din 01/09/2011.*

HOTĂRÂRE nr.930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

Ordin nr. 799 din 6 februarie 2012 privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor.

OMS nr. 119 din 2014;

Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare.

Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 100 din 15 decembrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Valcau de Jos cuprinde norme (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate în intravilanul cât și în extravilanul comunei, în cadrul teritoriului administrativ al acesteia.

Intravilanul comunei Valcau de Jos este constituit din 6 localități: Valcău de Jos, Valcău de Sus, Sub Cetate, Preoteasa, Lazuri, Ratovei și Cătun Călin, respectiv 26 trupuri de intravilan. Acestea sunt reprezentate în planșa U01 "Încadrare în teritoriul administrativ" al comunei Valcău de Jos.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele fiecărei localități va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale, limite cadastrale și administrative.

**Suprafața totală a intravilanului existent conf. date de la OCPI este de 798,51 ha.**

La elaborarea PUG-ului actual, limitele intravilanului au fost extise cu încă 75,10 ha în urma consultării populației și cu acordul Consiliului Local al comunei Valcău de Jos.

Astfel, suprafața totală de intravilan propusă prin PUG este de 873,61 ha.

Suprafața totală a teritoriului administrativ a comunei Valcău de Jos este de 6251,45 ha, conform limitei teritoriului administrativ obținută de la OCPI.

Suprafața și conturul fiecărui trup de intravilan sunt reprezentate în planșele: „Încadrare în teritoriu” și „Reglementări urbanistice, zonificare”.

Nr. crt	Simbol	Denumire trup	Suprafața propusă conform PUG 2017
<b>1</b>	<b>Trup 1.1</b>	<b>Loc. Valcău de Jos</b>	S = 172,65 ha
2	Trup 1.2	Zona stație de epurare	S = 1,16 ha
<b>3</b>	<b>Trup 2.1</b>	<b>Valcău de Sus</b>	S = 174,98 ha
<b>4</b>	<b>Trup 3.1</b>	<b>Loc. Sub Cetate</b>	S = 113,22 ha
5	Trup 3.2	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 11,45 ha
6	Trup 3.3	Zona de locuințe și funcț. complementare + cimitir – trup izolat	S = 6,27 ha
7	Trup 3.4	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 0,92 ha
<b>8</b>	<b>Trup 4.1</b>	<b>Loc. Preoteasa</b>	S = 272,07 ha
9	Trup 4.2	Zona case de vacanță	S = 3,03 ha
10	Trup 4.3	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 0,17 ha
<b>11</b>	<b>Trup 5.1</b>	<b>Localitatea Lazuri</b>	S = 74,68 ha
12	Trup 5.2	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 0,55 ha
<b>13</b>	<b>Trup 6.1</b>	<b>Ratovei</b>	S = 12,34 ha
14	Trup 6.2	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 1,00 ha
15	Trup 6.3	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 0,90 ha
16	Trup 6.4	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 0,40 ha
17	Trup 6.5	Zona gospodărire comunală-cimitir – trup izolat	S = 0,19 ha
18	Trup 6.6	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 1,52 ha
19	Trup 6.7	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 1,60 ha
20	Trup 6.8	Zona de locuințe și funcț.	S = 0,66 ha

		complementare – trup izolat	
21	Trup 6.9	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 1,46 ha
22	Trup 6.10	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 0,23 ha
<b>23</b>	<b>Trup 7.1</b>	<b>Cătun Călin</b>	S = 18,26 ha
24	Trup 7.2	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 0,60 ha
25	Trup 7.3	Zona instituții și servicii publice - mănăstire – trup izolat	S = 2,44 ha
26	Trup 7.4	Zona de locuințe și funcț. complementare – trup izolat	S = 0,86 ha

• **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

**Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Valcău de Jos se va desfășura conform Legii 50/1991 modificată, după cum urmează:**

- Pentru toate tipurile de construcții de pe teritoriul administrativ al comunei Valcău de Jos, prin autorizare directă de construire/desființare, de către Primaria Comunei Valcău de Jos în baza prevederilor prezentului Regulament;

**Art.1**

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

(2) Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (1), executarea lucrărilor de construcții cu caracter special, care se realizează în baza tratatelor/acordurilor în vigoare la care România este parte, se reglementează prin aranjamentele de implementare/ acordurile tehnice/înțelegeri/memorandumurile de implementare a tratatelor respective, adoptate potrivit legislației în vigoare, cu condiția avizării documentației tehnice potrivit legislației în vigoare.

**Art.2**

(1) Autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căreia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege



referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postlizarea construcțiilor.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

(2<sup>1</sup>) Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu obținerea certificatului de urbanism eliberat pentru executarea lucrărilor de construire, în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și cuprinde următoarele etape:

- a) emiterea certificatului de urbanism;
- b) emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului;
- c) notificarea de către solicitant a autorității administrației publice competente cu privire la menținerea solicitării de obținere, ca act final, a autorizației de construire, pentru investițiile la care autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit necesitatea evaluării impactului asupra mediului și a emis îndrumarul conform legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- d) emiterea avizelor și acordurilor, precum și a actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competente privind investițiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului;
- e) elaborarea documentației tehnice necesare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare **documentație tehnică - D.T.**
- f) depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente;
- g) emiterea autorizației de construire.

(3) Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.

(3<sup>1</sup>) Autorizațiile de construire pentru instalarea rețelilor de comunicații electronice, precum și autorizațiile de construire pentru instalarea structurii fizice necesare acestor rețele se emit cu respectarea normativelor tehnice prevăzute de legislația privind regimul infrastructurii fizice a rețelilor de comunicații electronice, precum și, după caz, pe baza normativelor tehnice privind proiectarea și realizarea construcțiilor pe care se amplasează acestea.

(4) Prin exceptare de la prevederile alin (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

**a)** lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

*a<sup>1</sup>*) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfașurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz.

*A<sup>2</sup>*) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general – PUG sau planului urbanistic zonal – PUZ, aprobat, în vigoare;

*A<sup>3</sup>*) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general – PUG sau planului urbanistic zonal – PUZ, aprobat, în vigoare;

**b)** lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

**c)** lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

**d)** lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor – foraje și excavări –, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

**e)** organizarea de tabere de corturi.

**NOTĂ:** Conform art. IV din O.U.G. nr. 49/2017, în vigoare de la 30 iunie 2017, prin derogare de la prevederile art. 47 alin. (3) lit. f) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot emite autorizații de construire fără elaborarea și aprobarea prealabilă a unei documentații de amenajarea teritoriului sau de urbanism pentru proiectele de infrastructură de transport de interes național, care sunt cuprinse în Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele

de transport și/sau în Master Planul General de Transport al României, cu excepția porturilor, aeroporturilor, gărilor, triajelor, depourilor, metroului, terminalelor de transport combinat și punctelor de trecere a frontierei, fără afectarea prevederilor referitoare la calitatea și disciplina în construcții. În termen de 30 de zile de la aprobarea, în condițiile legii, a studiului de fezabilitate sau a documentației de avizare a lucrărilor de intervenții pentru proiectul de infrastructură de transport de interes național, în vederea asigurării corelării obiectivului de investiții cu direcțiile de dezvoltare a localităților, inițiatorul proiectului va notifica Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene, precum și toate autoritățile publice locale al căror teritoriu este afectat de proiect și va transmite acestora Documentația care va cuprinde suportul topocadastral al traseului, inclusiv zonele de protecție ale acestuia în coordonate Stereografic 1970. În termen de maximum 6 luni de la primirea notificărilor potrivit alin. (2), pentru corelarea proiectelor de infrastructură de transport de interes național cu strategiile de dezvoltare spațială și planurile urbanistice generale ale localităților al căror intravilan este afectat de proiectele prevăzute la alin. (1), autoritățile administrației publice locale vor iniția, elabora și aproba în condițiile legii planuri urbanistice zonale, finanțarea realizării acestora fiind asigurată de către inițiatorul și implementatorul proiectului de infrastructură de transport național.

### **Art. 3**

(1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructura de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

- a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11;
- b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie executate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege – monumente, ansambluri, situri – inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate;
- c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație de orice fel, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, branșamente și racorduri la rețele de utilități, lucrările hidrotehnice, amenajările de

albiei, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și re tehnologizare a celor existente;

d) împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, locuri de joacă și agrement, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

e) lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și prospectiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și de petrol, precum și a altor exploatări de suprafață sau subterane;

f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art. 7 alin (1) și (1<sup>3</sup>);

g) organizarea de tabere de corturi, casuțe sau rulote;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afisaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatărilor agricole situate în extravilan;

i) cimitire noi și extinderi.

(2) În vederea simplificării procedurii de autorizare a executării lucrărilor de construcții provizorii prevăzute la alin. (1) lit. d), g) și h), autorizația de construire se emite în baza documentațiilor tehnice - D.T. cu conținutul simplificat în raport cu conținutul cadru prevăzut în anexa nr 1.

#### **Art.4.**

(1) Autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului București, ai orașelor și comunelor pentru executarea lucrărilor definite la art. 3, după cum urmează:

a) de președinții consiliilor județene, cu avizul primarilor, pentru lucrările care se execută:

1. pe terenuri care depășesc limita unei unități administrativ-teritoriale;
2. în extravilanul comunelor, cu excepția celor de la lit. f) pct.3;
3. în intravilanul și extravilanul unităților administrativ-teritoriale ale căror primării nu au niciun angajat - funcționar public cu atribuții în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții, în structurile de specialitate organizate conform legii;

a<sup>1</sup>) de președinții consiliilor județene, cu avizul prealabil al secretarului unității administrativ-teritoriale sau al persoanei numite de către

prefect în condițiile art. 55 alin. (8<sup>1</sup>) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situațiile excepționale în care lucrările se execută la imobile situate pe raza unităților administrativ-teritoriale unde consiliul local este dizolvat și primarul nu își poate exercita atribuțiile:

1. ca urmare a încetării sau suspendării mandatului în condițiile legii;

2. în situații în care față de primar au fost dispuse potrivit legii penale măsuri preventive, altele decât cele care determină suspendarea mandatului și care fac imposibilă exercitarea de către acesta a atribuțiilor prevăzute de lege;

b) de primarii municipiilor, pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al acestora, cu excepția celor prevăzute la li. a) pct. 1;

.....  
e) de primarii unităților administrativ-teritoriale care au în aparatul de specialitate angajați-funcționari publici cu atribuții în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții pentru lucrările care se execută:

1. în teritoriul administrativ al acestora, cu excepția celor prevăzute la lit. a) pct. 1;

2. la construcțiile reprezentând monumente istorice clasate sau aflate în procedură de clasare potrivit legii, aflate pe teritoriul administrativ, în condițiile art. 10 lit. a) și ale art. 45 alin. (4) și cu avizul arhitectului-șef al județului;

f) de primarii comunelor, pentru lucrările care se execută:

1. în intravilanul localităților componente, în vederea realizării de locuințe individuale și a anexelor gospodărești ale acestora, precum și, cu avizul structurilor de specialitate din cadrul consiliilor județene, potrivit art. 45 alin. (3), în vederea executării lucrărilor la celelalte categorii de construcții;

2. la construcțiile reprezentând monumente istorice clasate sau aflate în procedură de clasare potrivit legii, aflate pe teritoriul administrativ, în condițiile art. 10 lit. a) și ale art. 45 alin. (3) și cu avizul arhitectului-șef al județului;

3. în extravilanul comunelor pentru construcții reprezentând anexe gospodărești, până la 100 m<sup>2</sup>;

4. în extravilanul comunelor pentru construcțiile reprezentând anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, a căror suprafață construită desfășurată este de maximum 5.000 m<sup>2</sup>.

**(2)** Pentru investițiile care se realizează pe amplasamente ce depășesc limita administrativ - teritorială a județului, respectiv a municipiului București, în unități administrativ - teritoriale limitrofe, în vederea armonizării condițiilor de autorizare pentru întreaga investiție, autoritatea administrației publice

centrale competente cu atribuții de reglementare, potrivit legii, în domeniul din care face parte investiția supusă autorizării, va emite un aviz coordonator, în baza căruia președinții consiliilor județene implicate, respectiv primarul general al municipiului București, după caz, vor emite autorizații de construire pentru executarea lucrărilor aferente părților din investiție amplasate în unitățile administrativ - teritoriale din aria lor de competență. (alineat abrogat de la 4 noiembrie 2016 prin art. I din O.U.G. nr. 22/2014, astfel cum a fost modificat prin art. unic pct. 2 din Legea nr. 197/2016)

(2<sup>1</sup>) Pentru lucrările de instalare și dezvoltare a rețelelor de comunicații electronice, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice va emite un aviz coordonator, în baza căruia președinții consiliilor județene implicate, respectiv primarul general al municipiului București vor emite autorizații de construire pentru toate lucrările din aria lor de competență.

(3) Autorizațiile de construire prevăzute la alin. (2) și (21) produc efecte de la data intrării în vigoare a ultimei autorizații de construire emise în condițiile prezentei legi.

(4) Pentru lucrările aferente infrastructurii de transport rutier de interes național, autorizația de construire se eliberează de către președinții consiliilor județene respective, în baza avizului coordonator emis de Ministerul Transporturilor.

(5) Pentru lucrările de foraje și prospecțiuni submarine, precum și de construire a rețelelor submarine de transport energetic și de comunicații, amplasate în marea teritorială, zona contiguă sau zona economică exclusivă a Mării Negre, după caz, autorizația de construire se emite de către autoritatea administrației publice centrale competentă.

(6) Prin excepție de la prevederile art. 2 alin. (1), executarea lucrărilor de foraje necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de gaze și petrol, a altor exploatări subacvatic, precum și a lucrărilor de construire a rețelelor submarine de transport energetic și de comunicații, în marea teritorială, zona contiguă sau zona economică exclusivă a Mării Negre, după caz, este permisă în baza actului de autoritate al autorității competente desemnate prin legea specială, care ține loc de autorizație de construire/desființare și se emite în condițiile legislației specifice din domeniul gazelor, petrolului, energiei electrice și comunicațiilor, din care fac parte lucrările, după caz.

**Art. 5** (1) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism se solicită de către investitor/beneficiar și se obțin de la autoritățile competente în domeniu înaintea depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritățile administrației publice competente pentru:

- a) asigurarea și racordarea/branșarea la infrastructura edilitară, în condițiile impuse de caracteristicile și amplasamentul rețelelor de distribuție/transport energetic din zona de amplasament;
- b) racordarea la rețeaua căilor de comunicații;
- c) securitatea la incendiu, protecția civilă și protecția sănătății populației;
- d) cerințele specifice unor zone cu restricții stabilite prin reglementări speciale.

(1<sup>1</sup>) Prin excepție de la prevederile alin. (1), în situația unităților administrativ - teritoriale unde este organizată comisia de acord unic, avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism se pot obține direct de către autoritățile administrației publice locale prin intermediul ghișeului unic, pe baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții însoțită de documentațiile de avizare specifice, depuse în format tipărit și electronic. Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nu poate fi obținut prin intermediul comisiei de acord unic și al ghișeului unic.

(1<sup>2</sup>) Avizele solicitate prin certificatul de urbanism trebuie să se refere strict la tipul de lucrări necesare realizării investiției, fiind interzisă solicitarea de avize care nu au relevanță în raport cu obiectul acesteia.

(2) Actele de autoritate emise de autoritățile competente pentru protecția mediului prevăzute la art. 2 alin. (2<sup>1</sup>) lit. b) și d) se solicită și se obțin de investitor/solicitant în condițiile legii.

(3) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, împreună cu punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului sau, după caz, actul administrativ al acesteia, obținute potrivit prevederilor alin. (1) și (2), se anexează și devin parte integrantă din autorizația de construire.

**Art. 6** (1) Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4 și la art.43 lit. a):

- a) fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii;
- b) stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului;
- c) stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării;
- d) încunoștințează investitorul/solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului

de vedere și, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării.

.....  
(2) Certificatul de urbanism se emite de autoritățile abilitate să autorizeze lucrările de construcții prevăzute la art. 4 și art. 43 lit. a) și se eliberează solicitantului în termen de cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii, menționându-se în mod obligatoriu scopul emiterii acestuia.

(3) Certificatul de urbanism se semnează de către președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii acestuia revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

.....  
(5) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

(6) Certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații:

- a) în vederea concesiunii de terenuri, potrivit legii;
- b) în vederea adjudicării prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza de "Studiu de fezabilitate", potrivit legii;
- c) pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect:
  - comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele;
  - împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură;
  - constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

Operațiunile juridice menționate, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, sunt lovite de nulitate. Solicitarea certificatului de urbanism este facultativă atunci când operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul ieșirii din indiviziune, cu excepția situației în care solicitarea este făcută în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură.

.....  
**Art. 7**

(1) Autorizația de construire se emite pentru executarea lucrărilor de bază și a celor aferente organizării executării lucrărilor, în cel mult 30 de zile de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, care cuprinde, în copie, următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada, în copie legalizată, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul



de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acesteia;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor aferente certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

.....

(24) Autorizarea de construire pentru construirea unui drum public nou sau modificarea substanțială a unui drum public existent, cuprins în rețeaua rutieră, nu se va emite în condițiile în care proiectele de infrastructură respective nu conțin rapoartele de audit de siguranță rutieră sau de evaluare de impact asupra siguranței rutiere, după caz, realizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2008 privind gestionarea siguranței circulației pe infrastructura rutieră, cu modificările și completările ulterioare.

### **Art. 8**

(1) Demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatarea de suprafață și subterane, precum și a oricăror amenajări se fac numai pe baza autorizației de desființare obținute în prealabil de la autoritățile prevazute la art. 4;

(2) Autorizația de desființare se emite în aceleași condiții ca și autorizația de construire, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora, potrivit legii, cu excepțiile prevazute la art. 11.

(3) Prin exceptare de la prevederile art. 2 alin. (2<sup>1</sup>), pentru emiterea autorizației de desființare a lucrărilor/construcțiilor nu este necesară emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului ori a actului administrativ al acesteia.

### **Art. 9.**

(1) Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

a) de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și a celor subterane;

b) de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru

obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

c) de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică și pentru documentația de execuție.

(3) Semnarea documentațiilor de către persoanele prevăzute la alin. (1) angajează răspunderea acestora în condițiile legii.

## **Art. 10**

Pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în planurile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism aprobate, se va proceda după cum urmează:

a) în zonele construite protejate, în zonele de protecție a monumentelor istorice, definite potrivit legii, și în ansamblurile de arhitectură și siturile arheologice, solicitantul va obține avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate și aprobate conform legii;

b) în cazul lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, pe lângă avizul Ministerului Culturii și Cultelor se vor obține avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor, potrivit prevederilor legale;

c) în zonele naturale protejate, stabilite potrivit legii, în zonele de siguranță și protecție ale amenajărilor hidrotehnice de interes public, precum și în alte arii protejate solicitantul va obține avizul Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor și al Ministerului Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale;

d) în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, conform prevederilor legale;

d<sup>1</sup>) în perimetrele limitrofe construcțiilor reprezentând anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, delimitate prin planuri urbanistice cu respectarea distanțelor prevăzute de normele sanitare în vigoare, în care s-a instituit un regim de restricție privind amplasarea clădirilor de locuit și a obiectivelor socioeconomice, solicitantul va obține avizul direcției pentru agricultură și dezvoltare rurală județene, respectiv a municipiului București.

e) în zonele unde s-a instituit alt tip de restricție solicitantul va obține avizul organismelor competente.

Pentru zone construite protejate, zona de protecție a monumentelor istorice și zone cu patrimoniu arheologic se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultura Salaj (DJC Sălaj). În cazul lucrărilor de construire în zonele cu patrimoniu arheologic, nu se vor permite intervenții decât după efectuarea unor cercetări arheologice preventive, în condițiile art. 7 din OG 43/2000 republicată.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, la toate categoriile de construcții.

- **Lucrări ce nu necesită autorizație de construire**

### **Art. 11**

(1) Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor:

a) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

d) zugrăveli și vopsitorii interioare;

e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;

f) reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

g) reparații și înlocuiri la pardoseli;

h) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

i) lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

j) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor prevăzute la art. 3 lit. b), cu avizul

Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

k) lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcăminte acvifere;

l) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului.

m) lucrări de compartimentare provizorie nestructurală;

n) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construcție pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire.

o) introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente;

p) lucrări pentru amplasarea de structuri ușoare demontabile pentru acoperirea terenurilor de sport existente sau destinate desfășurării evenimentelor culturale care vor fi realizate în baza unui aviz de amplasare.

(2) Se pot executa fără autorizație de construire și lucrări pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, precum și fără racorduri și/sau bransamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice, precum și lucrări de reparații/reabilitări/retehnologizări, inclusiv modificarea, înlocuirea sau adăugarea de echipamente rețelelor de comunicații electronice în cazul în care pentru acestea nu sunt necesare și lucrări asupra infrastructurilor fizice de susținere, efectuate de beneficiarii regimului de autorizare generală din domeniul comunicațiilor electronice și/sau de operatorii de rețea.

(2<sup>1</sup>) La construcțiile cu caracter special având destinația de unități sanitare care sunt monumente istorice, amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, se pot executa fără autorizație de construire lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor de finisaje interioare și exterioare, reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate, reparații și înlocuiri la pardoseli și la instalațiile interioare.

(2<sup>2</sup>) În cazul monumentelor istorice, se pot executa lucrările prevăzute la alin. (2<sup>1</sup>) doar în baza și cu respectarea obligației privind folosința monumentului istoric, întocmită și eliberată potrivit legii. Obligația se va elibera în termen de 30 de zile de la solicitare, nerespectarea termenului creând posibilitatea executării lucrărilor în absența obligației.

(2<sup>3</sup>) Ministerul Culturii va fi notificat înainte de începerea lucrărilor prevăzute la alin. (2<sup>1</sup>) și va putea verifica conformitatea acestora cu prevederile legii.

(2<sup>4</sup>) Prin excepție de la prevederile art. 3 alin. (1) lit. b) se pot executa fără autorizație de construire lucrări de reparații la finisaje interioare și înlocuiri de tâmplărie interioară, precum și reparații și înlocuiri la pardoseli și la instalațiile interioare, care se execută la construcțiile amplasate în zone de protecție a monumentelor istorice și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, dacă acestea nu reprezintă construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentații de urbanism aprobate.

(3) Dacă lucrările prevăzute la alin. (1), cu excepția celor prevăzute la lit. e), j) și n), se execută la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), este obligatorie emiterea autorizației de construire.

.....

### **Art. 23**

(1). Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism – PUG , aprobate potrivit legii.

(2). Ulterior aprobării Planului General de Urbanism – PUG – pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale – PUZ-, aprobate potrivit legii.

(3). Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

### **Situații în care se pot admite derogări de la Regulament**

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic General și numai în spiritul și limitele Regulamentului General de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o P.U.G. și Regulamentul de față.

Modificări se vor admite numai dacă se vor constata aspecte speciale, referitoare la natura geotehnică a terenului, sau dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării P.U.G. și incompatibile cu prezentele prevederi.

În cazul unor investiții de anvergură a căror realizare nu contravine Regulamentului General de Urbanism și prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Salaj, se vor putea propune modificări în ceea ce privește zonificarea și limitele intravilanului. Aceste modificări vor trebui formulate într-un Plan Urbanistic Zonal, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

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

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

#### 4.1. Terenuri agricole din extravilan

Funcțiunea principală a extravilanului comunei Valcau de Jos este de teren agricol și pădure. Modificarea acestor folosințe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului.

Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor săi actuali cât și a generațiilor viitoare.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajării pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Necesitatea extinderii localităților urbane și rurale poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ al acestora.

Întrucât terenurile agricole, mai ales când sunt de calitate superioară (clasa I și II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată) cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

#### Utilizări permise:

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile legii 18/1991 art.71 alin.2, pe baza unor documentații specifice aprobate de organismele competente conform legii. Lucrări prevăzute conform legii 50/1991.

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități agricole ( anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole;
- Construcții cu destinație militară;
- Rețele tehnico-edilitare, amplasate în apropierea căilor de comunicație;
- Captări și rezervoare de apă;
- Căi de comunicație rutieră;
- Stație de sortare / preselectare deșeuri;

#### Utilizări permise cu condiții:

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație, conform legii 18/1991 art.81.

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art.70 din legea 18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenurilor și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă în condițiile legii nr. 137/1995 art.8 și anexa 1 a Regulamentului General de Urbanism.

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I, dacă în comună există astfel de construcții speciale.

Aceste documentații se avizează de M.Ap.N., M.A.I., S.R.I., pe baza ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995.

#### Utilizări interzise:

Este interzisă executarea de construcții pe:

- terenuri arabile de clasa I și II de calitate;
- terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
- terenuri cultivate cu vii și livezi;
- terenuri cu destinație forestieră;
- în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, cailor ferate, liniilor electrice de înaltă tensiune, conductele magistrale de transport gaze și petrol, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă;
- în zonele construite protejate;
- în zonele protejate ale monumentelor / siturilor arheologice;
- în zonele naturale protejate;

Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului.

Extinderea intravilanului localităților comunei Valcau de Jos pe terenuri agricole și ocuparea cu construcții a terenurilor agricole din intravilanul existent se realizează în următoarele scopuri:

- pentru dezvoltarea zonei de locuit;
- pentru dezvoltarea funcțiunii turistice;
- pentru dezvoltarea funcțiunilor economice;
- pentru asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltării dotării tehnico – edilitare a localităților.

Pe teritoriul comunei Valcau de Jos se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale protejate prin prezentul Regulament Local de Urbanism:

- Zone naturale protejate
  - Cursurile de apă cu albiile lor minore / lacurile;
  - Spațiile verzi amenajate și pădurile.
- Zone construite protejate

- Zona protejată care include monumentele arheologice și siturile arheologice, împreună cu zona de protecție aferentă acestora;

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 Național Salaj (DJCPN Salaj), respectiv descarcarea terenului de sarcină istorică.

- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare:**

- Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

- Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

- Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare ( cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 119/2014 .

- Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Zonele de protecție instituite se vor stabili conform Ordin nr. 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

- 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);
- Stație de epurare (raza = 300 m);
- Conducta de aducțiune apă (10 m din ax în ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- Ape curgătoare/lacuri (cate 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- stație de sortare deșeuri, față de locuințe (raza = 500 m);
- târg de animale/abator față de locuințe (raza = 500 m);



- ferme zootehnice față de locuințe (raza = conf OMS 119/2014);
- unități industriale depozitare față de locuințe (raza= 50 m);
- piața agro-alimentară, față de locuințe (raza = 40 m);
- unități de învățământ/ cultură/ sănătate față de locuințe (raza = 50 m);
- unități comerciale/ prestări servicii, față de locuințe (raza = 15 m);
- distanțe minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
  - fosa septică/ fântână (30 m);
  - adăposturi pentru animale/ locuință (10 m);
  - platforma pentru deseuri menajere/ locuință (10 m);
  - parcare/ locuință (10 m);
  - groapa compost / locuință (10 m).

- **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);
  - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
- stații de transformare electrice față de locuințe (raza = 50 m);
- antena GSM față de locuințe ( raza = 150 m);
- rețele de gaz:
  - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
  - conducta de transport gaz 20 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.
  - 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 – 11 m;
  - 30 m față de incinta SRM;
- drumuri:
  - Autostrada ( 50 m din ax, în fiecare parte);
  - DN (22 m din marginea îmbracăminții asfaltice, în fiecare parte);
  - DJ si DRUM OCOLITOR PROPUS (20 m din ax, în fiecare parte, 22 m pt drumul ocolitor);
  - 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.

- căi ferate
- nu este cazul

#### **4.2. 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 Valcau de Jos 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:

##### Utilizări permise:

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

#### Utilizări permise cu condiții:

Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate rezervații de arhitectură. Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale M.Ap.N., M.I., S.R.I.

#### Utilizări interzise:

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

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

În intravilanul comunei Valcau de Jos 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 monumentele istorice, 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 Național Sălaj (DJCPN Sălaj), respectiv descărcarea terenului de sarcină istorică.

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

#### **ART. 4**

##### *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;

### **4.3. Suprafețe împădurite**

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha. (legea nr. 26/1996 – Codul Silvic).

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.

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

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).

### **ART. 5**

#### ***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:

#### **Utilizări permise:**

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr.46/2008, Codul silvic.

### Utilizări permise cu condiții:

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.

### Utilizări interzise:

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și art. 74).

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 215/2001 și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente județene cu avizul primărilor, de primarul general al municipiului București sau de către primarii localităților, respectiv primarii sectoarelor municipiului București, după caz.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

## **4.4. Resursele subsolului**

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrolul condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, mineralele feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, namolurile și turbele terapeutice, căldură 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).

## **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 inginerești 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.

#### **4.5. Resurse de apa și platforme meteorologice**

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, 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.

#### **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:

##### Utilizări permise:

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

##### Utilizări permise cu condiții:

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și 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 și a

platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

#### Utilizări interzise:

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

În scopul asigurării protecției albiilor malurilor se instituie zone de protecție pentru albia minoră a cursurilor de apă.

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

Zona de protecție a clădirilor față de albia minoră va fi de 15 m.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie 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.

#### **4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (Ordonanța de urgență 195/2005).

#### **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 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.

### **4.7. 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 cărei 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.

### Utilizări permise:

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

### Utilizări permise cu condiții:

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare, inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu.

În zonele cu patrimoniu cultural construit de interes local, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

### Utilizări interzise:

Orice fel 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 și a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din O.G. 68/1994, cât și art.622 din Codul civil, servitutea de a nu zidi pe un fond, "non aedificandi", sau servitutea de a nu zidi decât până la o înălțime determinată, "non altius tollendi".

La emiterea autorizației de construire, autoritățile componente pot utiliza articolul 9.

Documentația va cuprinde indicarea, pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, a monumentelor istorice cu zonele de protecție respective, delimitate conform prevederilor Legii 41/1995, articolul unic aliniatul "e".

Indicarea pe planuri a terenurilor destinate construirii, precum și a servitutilor impuse pentru punerea în valoare a construcției ansamblului, sitului, etc., clasat ca monument.

Obiectivele sau activitățile care pot afecta valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.

Construcțiile noi nu trebuie să afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior, obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **5.1. Expunerea la riscuri naturale**

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, daunatoare omului și cauzate în general de forte 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 considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

#### **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:

#### Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc)

#### Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, cu modificările ulterioare și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânza freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al art. 10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

### Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate în alin. (2) ale prezentului articol, precum și în zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrări de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

## **5.2. Expunerea la riscuri tehnologice**

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, indiguiri, 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:

#### 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 marcă și reparare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

#### 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.

#### 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.

### **5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

#### **ART. 12**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor și comerțului, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Studiul de impact reprezintă analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu, natural și construit.

Acordul de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizația de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt stabilite prin Ordonanța de urgență 195/2005 și procedura de reglementare a acesteia.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

#### Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

#### Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

#### Utilizări interzise

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

### **5.4. Asigurarea echipării edilitare**

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a



tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuieli pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

#### ART. 13

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se face în următoarele condiții:

##### Utilizări permise

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

##### Utilizări admise 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 investitorii interesați.

### Utilizări interzise

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipamente tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspectul teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va 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.

### **5.5. Zone de protecție pe baza normelor sanitare**

- surse de apa-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 exploatațiile 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
- Stații 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) Lățimea 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
Lățimea zonei de protecție(m)	5	10	15

## **5.6. 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 Zalău 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;

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

## **5.7. 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, îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, 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 dezastrelor 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 servituți 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.

### **5.8. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Tesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate construită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții, etc.

### **ART. 14**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune

dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase, etc).

• **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în extravilan**

Este interzisă amplasarea de construcții definitive și temporare:

- în zonele cu risc natural:

- alunecări de teren declanșate;

- risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;

cu excepția acestor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căi de comunicație:

- drumuri de legătură;

- deschiderea și lărgirea drumurilor, modernizarea acestora, precum și lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin);

- lucrări pentru protecția mediului:

- spațiile verzi și cele destinate amenajărilor de agrement;

- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă;

- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare; respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;

- terenurile necesare realizării unor stații de sortare de deșeuri;

- terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă / lacurilor;

- terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților;

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricărui construcții care generează un trafic suplimentar la o

distanță mai mică de 50.00 m de marginea imbracamintei asfaltice în cazul autostrazilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30.00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite en-gro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Administrațiile locale au obligația sistematizării drumurilor agricole neclasificate, astfel încât acestea să intersecteze drumuri naționale cât mai rar (la 3-5 km) și să fie amenajate corespunzător în conformitate cu normativele tehnice în vigoare, pentru a nu permite transportul pământului de pe terenul agricol pe partea carosabilă a drumului național.

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

Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. sau P.U.D. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 5,0 m, dacă R.L.U. nu prevede alt aliniament. În cazul străzilor care se suprapun cu drumuri clasificate (comunal, județean) se vor respecta normativele în vigoare.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre 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.

În afara localităților, distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 50 m în cazul autostrăzilor, 22 m în cazul drumurilor naționale, 20 m în cazul drumurilor județene și până la 18 m în cazul drumurilor comunale.

La stabilirea limitei proprietăților vor fi avute în vedere și precizările din „Normativele tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere”, publicate în Monitorul Oficial nr. 15/19.01.1998, prin care, la amplasarea instalațiilor, construcțiilor și a gardurilor, se menționează că trebuie asigurat spațiul necesar pentru lărgirea părții carosabile cu cel puțin încă o bandă de circulație.

Dimensiunile parcelelor considerate construibile din zonele construite existente vor fi după cum urmează:

- lățimea de minimum 12,0 m pentru construcțiile izolate, minim 8,00 m în zona cu funcțiunea LV.
- suprafața de teren pe care se poate construi va fi de minimum 250 mp.

Înălțimea construcțiilor noi ce se amplasează în zone parțial construite, nu va depăși cu mai mult de 2 nivele înălțimea construcțiilor învecinate.



Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil după cum urmează:

- Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m;

- Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit.

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu pentru toate obiectivele noi, cu excepția locuințelor, pentru care se poate asigura acces prin servitute de trecere.

- Accesul carosabil în interiorul parcelei va avea o lățime de minimum 3,0 m, în afară de cazul în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite;

- Accesul pietonal în interiorul parcelei, grevat prin servitute, va avea o lățime de minimum 2,0 m.

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în concordanță cu caracterul arhitecturii tradiționale din această zonă. Construcțiile vor avea acoperiș în pantă, învelitorile recomandate fiind țigla sau materiale rezistente cu aspect asemănător. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu și a plăcilor de azbociment.

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

### **6.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

#### **ART. 17**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);

- asigurarea unor cerințe specifice, legate de funcționarea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Însorirea construcțiilor - se realizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

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

### **ART. 18**

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașile de siguranță și fașile de protecție.

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare cum ar fi: cămine pentru bătrani, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de santier, cămine de garnizoană.

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

Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului - este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclisti, acostamente, șanturi, rigole, taluzuri, șanturi de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumurilor ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

#### Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

#### Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu pot afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

#### Utilizări interzise

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona de protecție a autostrăzilor a panourilor independente de reclama publicitară.

### **6.3. Amplasarea față de aliniament**

#### **ART. 23 - cu completări**

(1) 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 următoarele cazuri:

- înscriere în regimul de aliniere existent;
- obținerea unor distanțe de protecție în cazul unor artere de mare circulație;
- obținerea lățimii minime a frontului la stradă în cazul unor parcele cu forma geometrică neregulată;

(2) 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.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat (zonă-subzonă-UTR) se menționează condițiile de aliniere a noilor construcții.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acestea.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniament stradal, axul străzilor, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc).

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane.

Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă, cu respectarea configurației arhitecturale existente.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural construit de importanță națională sau locală și, după caz, în zonele de protecție ale acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

În situații deosebite, determinate de specificul localității sau al zonei, se pot aplica prevederile alin.(3) din art.23 al Regulamentului general de urbanism.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ( $H \leq D$ ), derivă din necesitatea respectării normelor de igiena (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

În practica de elaborare a documentațiilor de urbanism, precum și în activitatea de autorizare a construcțiilor pot apărea următoarele excepții de la această regulă:

- atunci când este necesară completarea cu clădiri a fronturilor existente între care distanța între fronturi este mai mică decât înălțimea, pentru majoritatea construcțiilor din zonă;

- atunci când este supusă autorizării o construcție a cărei înălțime este mai mare decât distanța dintre fronturile construite;

Pentru orice situații care nu se pot încadra în prevederile aliniatului (1) și (2) ale prezentului Regulament, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

#### **6.4. Amplasarea în interiorul parcelei**

##### **ART. 24 - cu completări**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil articolele 612, 613, 614, 615:

- distanța de la fața zidului sau linia balconului față de limitele laterale sau cea posterioară a parcelei, trebuie să fie:

- minim 2.00 m în cazul prevederii de usi și ferestre cu înălțimea parapetului mai mică de 1.80 m;
- minim 0.60 m în cazul prevederii de ferestre cu înălțimea parapetului egal sau mai mare de 1.80 m;
- se va respecta concomitent și distanța necesară pentru scurgerea apelor meteorice pe terenul nou construit (funcție de lățimea strășinii) și distanța necesară pentru a nu umbri clădirea vecină, care trebuie să fie minim jumătate din înălțimea la streășină a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m;
- distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 m în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre aparținătoare unor încăperi auxiliare (depozite, bai, etc.);

- distanța poate fi redusă la 0.00 m, când clădirea nouă se lipește de un calcan al clădirii vecine;
  - amplasarea clădirilor este condiționată de gradul de însorire, conf. OMS 119/2014
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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.

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

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 alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate „la aliniament” (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

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

- în regim închis (însorite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (cu retrageri față de vecinătăți);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Prevederile articolului se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol față de limitele laterale ale terenului se bazează, în principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz;

- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc);

- necesitatea de conservare a specificului tesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;

- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

În practica urbanistică se admite, de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se - dacă cerintele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto etc);

- posibilitatea de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimi de 12 metri; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea de 1,5 metri.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m.

*Amplasarea anexelor în cazul locuințelor individuale și colective mici în zonele fără infrastructură tehnico- edilitară:*

- Anexele gospodărești nepoluante (miros, zgomot) cum ar fi șoproane pentru lemne, bucătării de vară, magazii, șură etc. se pot amplasa alipite față de locuințe sau la distanțele specificate la punctele a și b.

- Anexele gospodărești poluante cum ar fi cotețe pentru păsări și animale mici, latrine uscate, etc. se vor amplasa la min. 10.00 m de cea mai apropiată locuință învecinată, și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

*Amplasarea adăposturilor (grajduri) pentru creșterea animalelor în cazul locuințelor individuale în zonele semirurale și rurale:*

Adăposturile (grajduri) pentru creșterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine și 5 capete porcine) se vor amplasa la min. 10.00 m de cea mai apropiată locuință învecinată, și se exploatează astfel încât să nu producă

poluarea mediului sau disconfort vecinilor. (Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014). Aceste construcții este interzis a fi amplasate în mediul urban.

***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 România.***

*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, accesese, 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.*

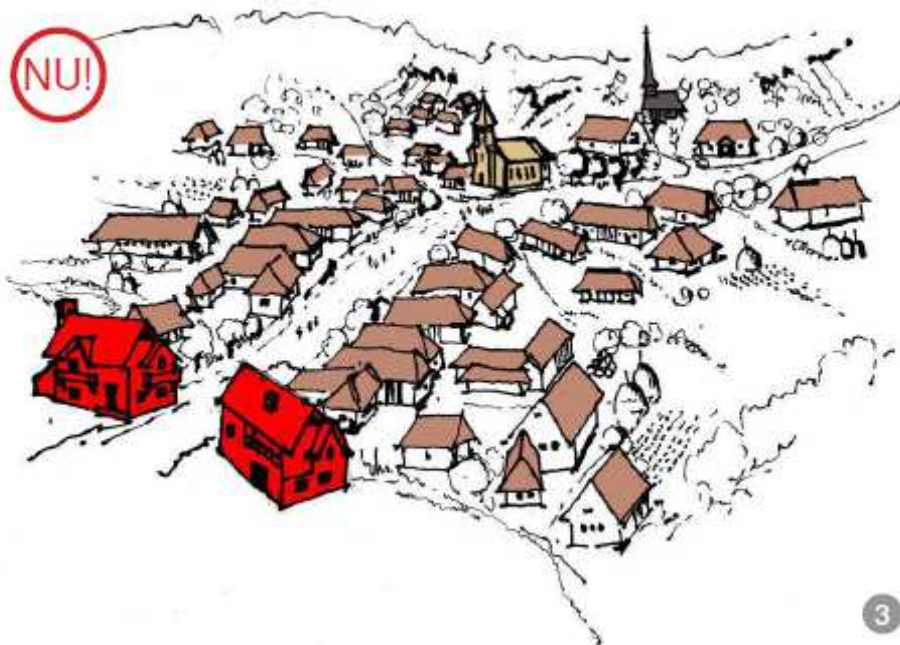
*Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Atât pentru conversia construcțiilor existente, cât și pentru construcțiile propuse, se recomandă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

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

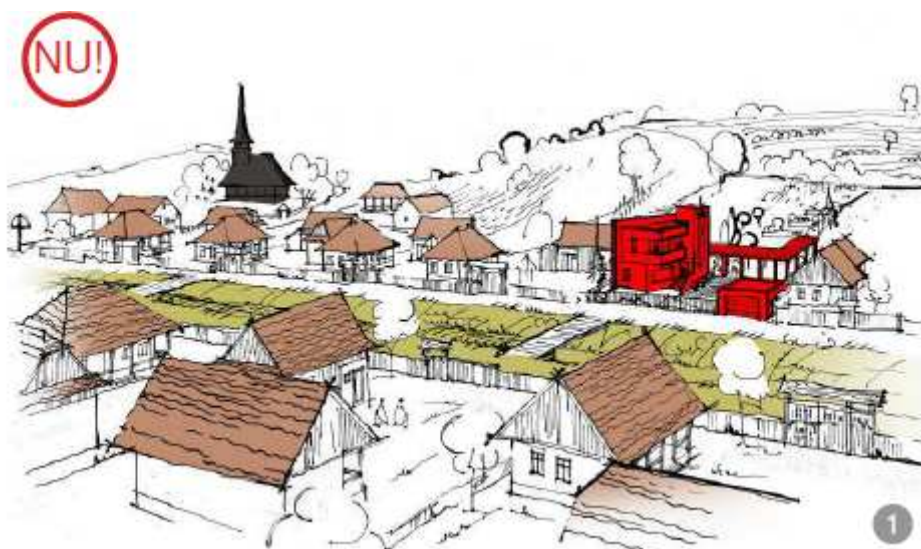
- în continuarea volumului, la înălțime asemănătoare cu acoperișul și cu aceeași formă de acoperiș, respectând ierarhia volumelor;*
- ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;*
- prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, 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.*



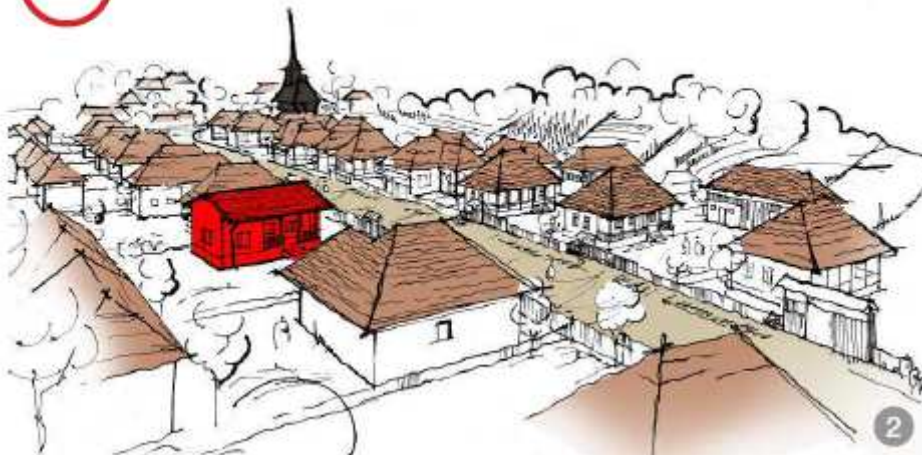
DA



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

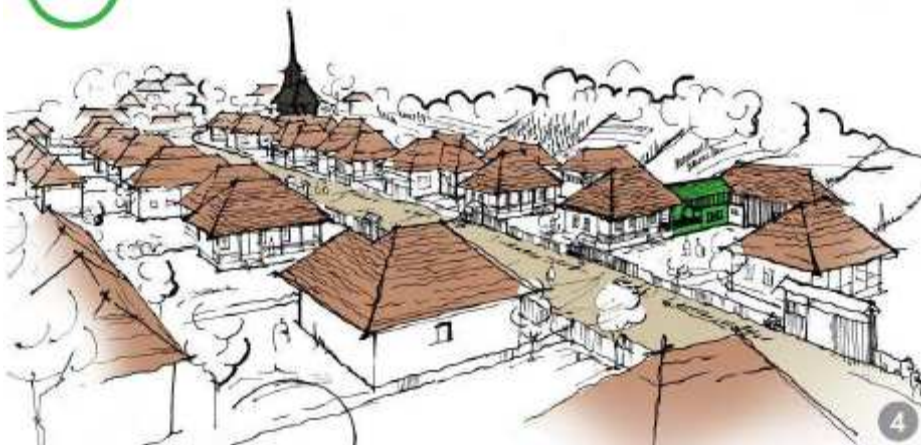
*Este interzisă o pantă mică la acoperișul construcțiilor noi sau a intervențiilor pe construcțiile vechi.*

NU!



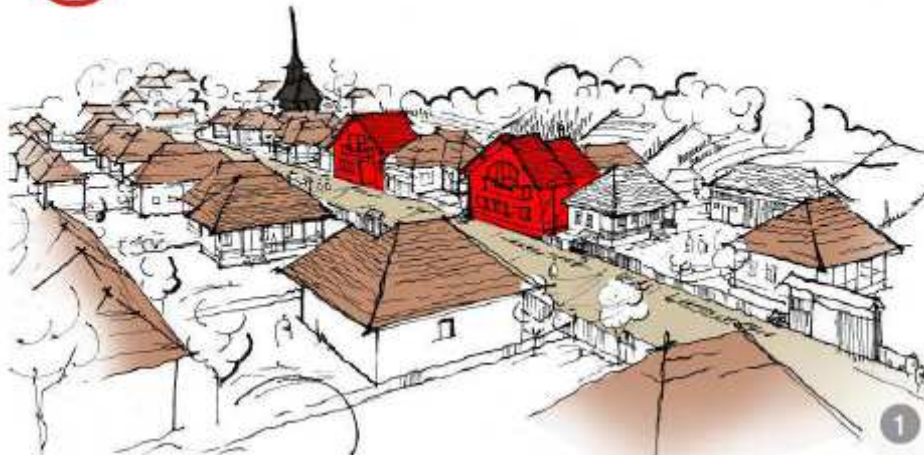
Folosirea construcțiilor tip sopron sau găbănaș pentru articularea volumelor mari: casă și șură astfel încât acestea să funcționeze împreună.

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!**



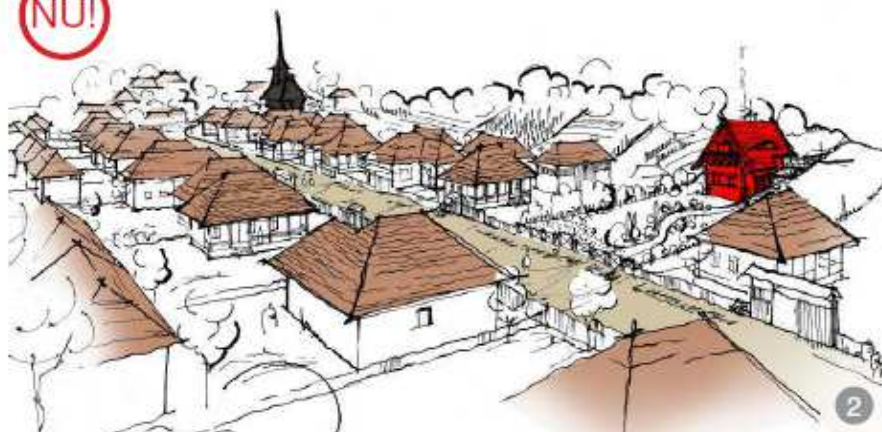
*Este interzisă unificarea a două loturi în interiorul vetrei satului în schimbarea ritmului de aliniament, a aspectului de spațiu public și a texturii rurale.*

**NU!**

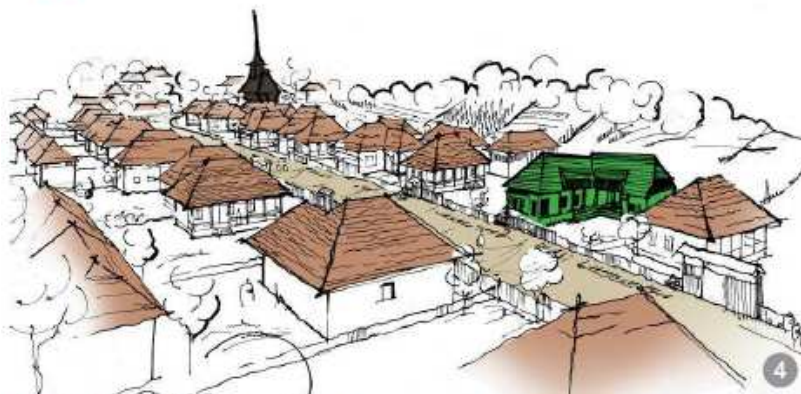


*Este interzisă ocuparea grădinilor cu sau fără demolarea gospodăriei inițiale. Construcțiile noi vor fi amplasate în perimetrul gospodăriei specifice satului tradițional și cu respectarea aliniamentului în cazul satelor aliniate la drum sau la vale.*

**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!

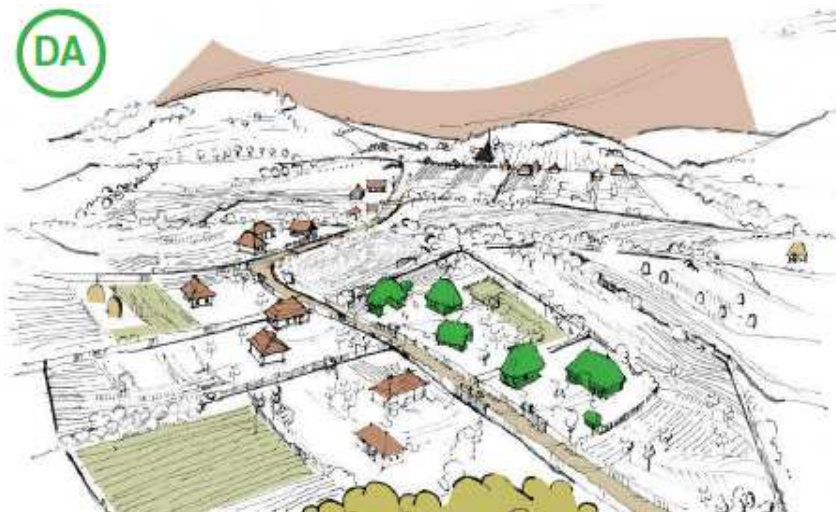


*Este interzisă amplificarea pe înălțime a construcțiilor existente pentru mansardare cu atice înalte care schimbă vizibil aspectul aliniamentului și linia relativă a cornisei.*

NU!

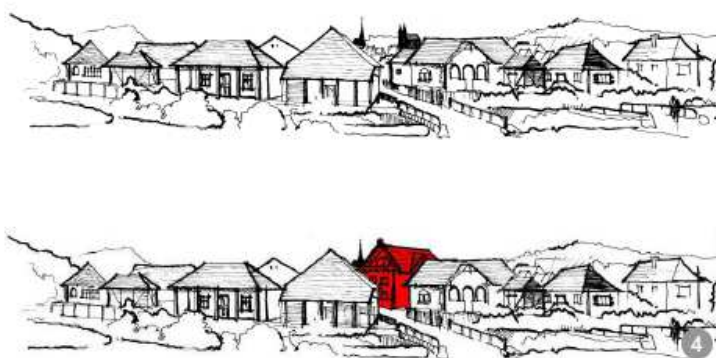


*Se pot reface gospodării cu specificul local al construcțiilor de lemn acoperite cu paie - mai ales în satele răsfirate (în locuri în care nu se afectează imaginea generală a satului interbelic deja acoperit cu țiglă).*



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

**NU!**



*Friguria pe două deschideri între stâlpii țărnațului 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



## 7. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

### **ART. 25 - cu completări**

#### *Accese carosabile*

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

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

#### Utilizări permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile administratorului drumului.

#### Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin(2) al prezentului articol.

#### Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

### **ART. 26 - Accese pietonale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor de handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură acces pietonale, precum și construcții de acces și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### Utilizări admise cu condiții

Tipurile de acces pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- acces pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- acces pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.

#### Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesurile pietonale. Zonarea funcțională a terenului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, acces pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea III,:

### **ART. 27 - cu completări**

#### *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente*

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

(2) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când



aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitatea de racordare de noi consumatori la rețelele existente în următoarele condiții:

- Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism;

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevad dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local.

- Când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (daca aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente, sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism.

- Când localitatea pe teritoriul careia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Condițiile de realizare ale sistemelor individuale de echipare edilitare sunt:

- *Asigurarea apei potabile*

Sistemele de aprovizionare cu apă a localităților trebuie să furnizeze apa potabilă în cantitatea necesară și de calitate corespunzătoare normelor naționale, astfel încât să nu afecteze starea de sănătate a consumatorilor conform reglementărilor în vigoare.

Se va respecta legislația în vigoare - Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 119/2014.

**În situația în care, localitatea sau zona respectivă nu dispune de rețea publică de distribuție**, se admite alimentarea cu apă din fântâni, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare.

În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10.0 m, fântâna trebuie amplasată la distanța minimă conform HG 930/2005.

- *Asigurarea canalizării menajere*

Primăriile și agenții economici vor asigura îndepărtarea și epurarea apelor uzate menajere, apelor uzate industriale, altor ape uzate și apelor meteorice, astfel încât să nu se creeze disconfort și îmbolnăvirea membrilor comunității.

Se va respecta legislația în vigoare - Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 119/2014.

**În situația în care, localitatea sau zona respectivă nu dispune de rețea publică de canalizare menajeră**, se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup (bazine etanșe vidanjabile), vidanjul va fi descărcat în cea mai apropiată stație de epurare.

Bazinul vidanjabil va fi amplasat la distanță minimă de 10 m față de cea mai apropiată locuință. (Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014).

**În situația în care, localitatea sau zona respectivă nu dispune de rețea publică de canalizare menajeră**, se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup (bazine etanșe vidanjabile), vidanjul va fi descărcat în cea mai apropiată stație de epurare.

Bazinul vidanjabil va fi amplasat la distanța minimă de 10 m față de cea mai apropiată locuință. (Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014)

- *Asigurarea canalizării pluviale*

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora.

**În absența rețelei pluviale**, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice căd în sarcina exclusivă a proprietarilor.

- *Asigurarea energiei electrice*

Conform avizului Electrica.

- *Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide*

Primăriile, agenții economici, asociațiile de locatari și cetățenii au obligația să asigure colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide. Se interzice aruncarea deșeurilor solide în alte locuri decât în cele amenajate special și autorizate sanitar.

La elaborarea regulamentelor de salubritate, primăriile au obligația să respecte normele sanitare și să consulte autoritatea sanitară teritorială.

Se va respecta legislația în vigoare - Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 119/2014 – art. 36, 37, 38, 39, 40-45.

Primăria va elabora **Regulamentul de salubritate** pentru fiecare localitate aparținătoare a orasului, și va organiza, în limita posibilităților, colectarea centralizată a deșeurilor solide, asigurând transportul lor la rampele de gunoi amenajate.

În localitățile unde nu este posibilă colectarea centralizată și/sau amenajarea rampelor de gunoi, se permite sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

#### **ART. 28 - Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

#### **ART. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orasului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sau proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII: PARCELAR, ÎNĂLȚIME CONSTRUCȚII, ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ETC.**

Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U) .

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.

Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001)

În funcție de terenul disponibil și de configurația șesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze.

Primăria poate să autorizeze parcelări de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

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

Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor față de aliniament și limitele laterale și postarioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu

regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

De asemeni este recomandat ca locuințele înșiruite să constituie un front construit, alcătuit din maximum 12 loturi.

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

Întrucât, conform legilor și normativelor tehnice în vigoare, necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, precum și a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice locale (PUZ, PUD) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea IV:

### **ART. 30 - cu completări**

#### *Parcelarea*

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de min. 8 m pentru clădiri înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 250 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

### **ART. 31 - Înălțimea construcțiilor**

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

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

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.

Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei sau ansamblului urban;

- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu funcțiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate, prin analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă;

- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. În zonele protejate păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

### **ART. 32 - Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

(2) 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.

Aspectul general al zonelor urbane și rurale este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc.

Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresia plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se creează relații funcționale de plastică arhitecturală.

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

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Construirea de orice natura ce urmează a se efectua în zonele protejate de interes național, vor fi autorizate numai cu avizul Comisiei Zonelor Protejate Construite, în condițiile legii.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformarea și amplasarea golurilor (ferestre, usi etc.), materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

## **10. REGULI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea V:

### **ART. 33 - Parcaje**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primar, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente construcției în cauza, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localităților sau al zonelor acestea. Precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

#### **ART. 34 - *Spații verzi și plantate***

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la prezentul regulament.

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

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.



## **ART. 35 - Împrejmuiri**

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirea reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a caror parcela o delimitează.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și postarioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau însiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc.

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc) sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și de protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Aspectul exterior al împrejurimilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejurimi tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile se vor deschide întotdeauna spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejurimilor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separarea unor servicii funcționale sau de tradiția zonei geografice.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejurimilor transparente sau din gard viu.

## **CAP. 4**

### *Dispoziții finale*

**ART. 37** - Destinația unui teren sau a unei construcții.

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

## **ART. 40**

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Pentru a veni în sprijinul activității de autorizare directă, precum și în al celei de elaborare a documentațiilor de urbanism, prezentul Regulament cuprinde 6 anexe la articolele ce îl alcătuiesc, conținând prescripții, reguli și norme referitoare la modul de ocupare al terenului și la condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor, după cum urmează:

Anexa 1 – Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

Anexa 2 – Procentul de ocupare a terenurilor.

Anexa 3 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale.

Anexa 4 – Accese carosabile.

Anexa 5 – Parcaje.

Anexa 6 – Spații verzi și plantate

## **11. 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.

## **12. PRESCRIPȚII GENERALE CU PRIVIRE LA OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU**

### **Monumente istorice:**

a). Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare;

b) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj, sau după caz, Ministerul Culturii și Identității Naționale;

c) Conform Legii 422 din 18.07.2001, Art. 23 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

- Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- Strămutarea monumentelor istorice;
- Amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități, anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

d) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la Art. 23, pct 2, se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

e) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zona de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

f) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificare tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de Ministerul Culturii și Identității Naționale, cu respectarea exigentelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții;

g) Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al santierului și a instituției organizatoare.

### **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 că aceste clădiri reprezintă mărturii importante ale autenticității și identității locale;

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

#### ***Pentru casele tradiționale***

- 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 păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnașul, parapetul traforat, foișorul 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 fără 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 tâmplărilor 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 utr-ului 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/traditionale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă;

- se vor folosi culori pastelare, 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 țiglă 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 tâmplăriilor 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.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde arealul respectiv și ponderea acestora în teritoriu. Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: „Reglementări urbanistice, zonificare”, unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei zone funcționale.

Teritoriile intravilane ale localităților componente ale comunei au fost împărțite în unități teritoriale de referință (U.T.R.) în conformitate cu delimitările de zonificare funcțională stabilite în secțiunea corespunzătoare a PUG – lui.

U.T.R. - ul este o reprezentare convențională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Pe lângă funcțiunea predominantă a zonei, celelalte criterii de diviziune în U.T.R.-uri au fost omogenitatea intervalului construit, necesitatea elaborării unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu și posibilitatea folosirii unor limite fizice existente în teren (străzi, limite cadastrale, cursuri de apă, etc.).

În unele cazuri U.T.R. - urile conțin porțiuni (incinte, loturi, amplasamente) nuanțate ca mod de utilizare funcțională, denumite subzone cu funcționalitate distinctă.

U.T.R. - urile au fost precizate printr-un **indicativ zonal** relativ la funcționalitatea predominantă a terenului în speță.

Documentația R.L.U. este structurată în parte descriptivă și parte grafică auxiliară.

Partea descriptivă conține **Reguli de bază** privind modul de ocupare a terenurilor, elaborate pe baza R.G.U.

În partea grafică sunt identificate toate U.T.R. - urile descrise în planșa de regulament de urbanism a fiecărei localități.

Zonificarea funcțională a intravilanului comunei Valcau de Jos cuprinde următoarele zone:

#### **1. Zonă centrală și alte funcțiuni de interes public, servicii**

- a) C – zona centrală din exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice;
- b) CP – zona centrală din interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

#### **2. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare de tip rural existente sau propuse - LFC, cuprinde subzonele:**

- a) *LFC1 – subzona locuințelor individuale sau colective mici cu regim mic, mediu de înălțime și funcțiuni complementare existente ;*
- b) *LFC2 – subzona locuințelor individuale sau colective mici cu regim mic, mediu de înălțime și funcțiuni complementare propuse;*



- c) LV - subzona locuințe individuale cu caracter nepermanent sau semipermanent cu caracter turistic, în case de vacanță propuse

### **3. Zona pentru instituții publice și servicii ISP**

**- cuprinde subzonele:**

- a) ISP - Subzona instituții și servicii publice dispersate existente;  
b) ISP 1 - Subzona instituții și servicii publice dispersate propuse;

### **4. Zona unități industriale și de depozitare - UID**

### **5. Zona unități agricole și agrozootehnice, servicii pentru agricultură - UA**

### **6. Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement - SP**

### **7. Zona gospodărie comunală – cimitire GC**

### **8. Zona pentru construcții tehnico- edilitare - TE**

### **9. Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente – CC**

### **10. Zona ocupată de ape – A – zona protejată**

### **11. Zona terenurilor agricole – TA**

### **12. Zona ocupata de paduri – P – zona protejată**

### **13. Zona cu terenuri neproductive – TN**

### **14. Zona construita protejata - ZCP1 si ZPC**

În cadrul zonelor 1) – 7) se determină, prin planșele Reglementari urbanistice-zonificare. Nu se determină U.T.R. pentru zonele 8) – 10) deoarece acestea se găsesc răspândite pe teritoriul intravilanului, în cadrul zonelor funcționale menționate mai sus.

## **IV. PREVEDERILE REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE / SUBZONE FUNCȚIONALE / UTR**

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

#### ***1.1 Generalități***

***Caracterul zonei*** : zona centrală reprezintă teritoriul ce concentrează cele mai importante instituții administrative și sociale, culturale, (Monumentele istorice Biserica Reformată - sat Valcău de Jos, zona construita protejata din Valcău de Sus) și unități comerciale și servicii cu profil specializat, amenajări variate de spații verzi și pietonale, locuințe, având eventual rezervă de terenuri libere, precum și terenuri libere destinate dezvoltării funcțiilor de aceeași natură .

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice de interes general cu locuințele dispuse de-a lungul principalelor artere de circulație. Conține funcțiuni și echipamente cu caracter de centralizare și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

Zona centrală se compune din două zone principale:

### **C- Zona centrala din exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice, care cuprinde următoarele UTR-uri.**

**C LFC1** - subzona locuințelor individuale sau colective mici cu regim mic, mediu de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice;

**C ISP** - unități socio-culturale, unități comerciale și servicii, unități de învățământ, din zona centrală care sunt situate în exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice

**C ISP1** - unități socio-culturale, unități comerciale și servicii, unități de învățământ, din zona centrală care sunt propuse în exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice

**C SP** – spații verzi : parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice), amenajări sportive din zona centrală care sunt situate în exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice

### **CP –Zona centrală din interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice, care cuprinde următoarele UTR-uri:**

**CP LFC1** - subzona locuințelor individuale sau colective mici cu regim mic, mediu de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice;

**CP ISP** - unități socio-culturale, unități comerciale și servicii, unități de învățământ, din zona centrală care sunt situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

**CP ISP1** - unități socio-culturale, unități comerciale și servicii, unități de învățământ, din zona centrală care sunt propuse în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

**CP SP** – spații verzi : parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice), amenajări sportive din zona centrală care sunt situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

### **ZCP - zona construita protejata - situată în Valcău de Sus, coincide cu zona centrală a localității**

## **C- Zona centrală din exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice**

*Funcțiunea predominantă:* instituții publice ce servesc comuna Valcău de Jos și localitățile aparținătoare.

*Funcțiuni complementare:* locuire, prestări servicii nepoluante, spații verzi, parcaje publice.

### **1.2.Utilizare funcțională**

#### **Utilizări permise:**

#### **C LFC1**

- locuințe individuale și colective;
- echipamente publice aferente zonei de locuit;
- echipamente tehnico- edilitare;
- alei pietonale, accese, parcaje la sol(exclus garaje individuale), spații verzi, locuri de joacă;
- funcțiuni de interes public la parterul clădirilor;
- funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), spălătorii auto, service auto, vulcanizare, etc, echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- alei pietonale, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), spații verzi, locuri de joacă.

**C SP** – Sunt admise funcțiuni de spațiu plantat public și amenajări pentru:

- practicarea sportului;
- spații plantate, scuaruri;
- circulații pietonale;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- terenuri de sport și construcții aferente (max 20% construit);
- loisir în spații acoperite;
- patinoare, popicării.

**C IS +CIS1** - construcții de cult: lăcașuri de cult;

- construcții de cultură: biblioteci, muzee, case de cultură, teatre, expoziții, săli de reuniune, cinematografe, săli polivalente, centre și complexe culturale;
- construcții comerciale: comerț alimentar, nealimentar, magazine, supermarketuri, piață agroalimentară, servicii pt populație, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, hoteluri, pensiuni, agenții de turism;

- construcții financiar-bancare: sedii de bănci, filiale, sedii de societăți de asigurări;
- construcții de sănătate: spital general, spital de specialitate, dispensare, stomatologii, farmacii, centre de recoltare, creșe speciale
- construcții de învățământ: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale, profesionale, etc;
- construcții administrative: sedii primăriei, sedii de partide, sedii de servicii descentralizate în teritoriu al ministerelor și ale altor organe de specialitate, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, sedii de poliție, pompieri, jandarmerie, etc

### Utilizări permise cu condiții

- Se admit reconstruiri și extinderi ale clădirilor cu funcțiunea de locuit numai în cazul respectării POT-ului și CUT-ului propus prin PUG;
- Locuințe individuale și colective cu regim de înălțime de până la 4 niveluri (P + 3E), de preferință cu parterul destinat dotărilor publice prin alocarea unor spații comerciale și servicii alocate trecătorilor.
- Se recomandă funcțiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinația spațiilor să fie alocată unor spații comerciale și servicii alocate trecătorilor;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare, se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;
- Se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitară;
- Anexe gospodărești, cu excepția adăposturilor pentru animale mari, amplasate obligatoriu în partea posterioară a parcelei;
- În zona cu riscuri de alunecare și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unui **studiu geotehnic**, care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte, cât și a măsurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenți și inundații;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de min. 100 m de instituțiile publice (școli, grădinițe, etc.) și lăcașele de cult;
- La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici

unități de servire a publicului (birouri, cabinete), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort.

### C LFC1

- Se admit locuințe individuale cu condiția ca acestea să respecte POT și CUT;
- Se admit schimbări de destinație la parterul clădirilor (locuințelor individuale sau colective cu mai multe nivele), cu acordul tuturor locatarilor sau a vecinilor;
- se admite amplasarea de chioscuri pentru vânzarea reviste, ziare, băuturi răcoritoare, alimente, cu condiția ca acestea să nu depășească 40 mp;

C SP - Se vor asigura circulații pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadrul urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren construită. Se vor amenaja piste pentru bicicliști pentru zonele unde există această posibilitate.

### C ISP și C ISP1

- Se interzice localizarea restaurantelor și barurilor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100** metri de unități de învățământ, biserici și monumente istorice;
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile neconstruite cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, parcări în interiorul parcelei și spații verzi conform prezentului RLU și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.
- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

### Interdicții temporare:

- Orice construcție până la elaborarea D.T.A.C. și P.T. cât și până la corelarea cu traseele de străzi și rețelele de utilități;

### Interdicții permanente:

- Activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
- Construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- Gospodării țărănești tradiționale, cu anexe și adăposturi pentru animale amplasate în frontul sau în apropierea străzii;
- Activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- Depozitari de materiale refofosibile;

- Depozitare pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);
- Amplasarea de cruci și/sau monumente mortuare în zonele de circulație publică, pe spațiile verzi sau în zonele de siguranță ale căilor de comunicație;
- Interdicțiile totale de construire se stabilesc și pentru zone de siguranță față de caile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 și față de culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220/ 110/ 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - Rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - Stații de pompare/ tratare;
  - Conducta de aducțiune a apei potabile;

### 1.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

#### 1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### Orientarea față de punctele cardinale

Conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

##### Amplasarea față de drumurile publice

Conform tramei stradale existente sau conform documentațiilor de urbanism în vigoare;

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre 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.

##### Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

##### Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Conform fronturilor existente și reglementarilor din PUG.

Modificarea modului de amplasare a construcțiilor față de aliniament, stabilit prin PUG, se va face doar pe baza întocmirii de PUZ sau PUD.

- De regulă se va respecta retragerea existentă a construcțiilor față de aliniament, construcțiile noi înscriindu-se în alinierea existentă în porțiunea respectivă de front stradal.

Pentru construcții noi:

Se va respecta zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;

- 12 m din axul drumului pentru DJ;

- 10 m din axul drumului pentru DC.

- Clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;

- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

- Retragerea față de aliniamentul va fi de minimum 5,0 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- În cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil - cu modificările ulterioare - și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

- Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Codului Civil și cele ale Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

- Pentru zonele cu regim de construire continuu, se va menține actualul regim, prin alipirea calcanelor pe limita de proprietate;

- În cazul în care pe limita laterala/posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane;

- În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m (1,00 m dacă clădirile învecinate prezintă o distanță asemănătoare față de limita proprietății);

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- Se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,00 m;
- Se vor asigura distanțele obligatorii cerute de Ordinul nr. 119/2014 între diferitele anexe gospodărești și construcția cu funcțiune publică sau de locuit.
- Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.
- Anexele gospodărești vor fi amplasate în mod obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

### 1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile
  - conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:
    - parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
    - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;
    - se vor asigura alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cele cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
    - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m – 1 banda de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de max. 100 m – min. 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Accese pietonale
  - accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.
  - toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pentru manevra scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.
  - înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m;
  - ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;



- căile pietonale adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (  $h = 0,90$  m), sau spațiu verde de siguranță;
- stratul de uzură al căilor pietonale va fi realizat astfel încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;
- panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5%, și în profil transversal max. 2%;
- treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.
- se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/portilor situate la parterul clădirilor;
- se realizează conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### 1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### - Racordarea la rețelele existente

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### - Realizarea de rețele noi

- se va face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiar, parțial sau în întregime , după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel;

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;

Toate lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă și canalizare, va fi obligatorie pentru toate construcțiile, în momentul realizării acestora;

- Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

### *Salubritatea*

Primăria va elabora **Regulamentul de salubritate** pentru fiecare localitate aparținătoare a comunei, și va organiza colectarea centralizată a deșeurilor solide, asigurând transportul lor la rampele de gunoi amenajate.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii); suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate; platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 10 m de ferestrele locuințelor și pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

#### 1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Frontul la stradă de minimum **12 m**.

Suprafața minimă a parcelei va fi de minim **250 mp** pentru locuințe individuale;

În cazul locuințelor colective suprafața minimă a unei parcele pentru a fi construite trebuie să fie **1500 mp**, iar deschiderea minimă a parcelei să fie **30 metri**.

În cazul construcțiilor ce adăpostesc **alte funcțiuni**, dimensiunea minimă a frontului la stradă va fi condiționată de forma parcelei existente și de necesitățile funcțiunii respective, **dar nu va fi mai mică de 15 m**.

În cazul construcțiilor noi pentru dotări de interes public, suprafața parcelei va fi de minim **1000 mp**.

În cazul în care nu sunt respectate reglementările din PUG, zonele vor fi studiate prin P.U.Z. sau P.U.D., elaborat pentru obiectivul respectiv, cu respectarea prevederilor de avizare și aprobare impuse de Legea nr. 50/1991 și legea 350/2001 cu modificările ulterioare.

Pentru parcelele existente în intravilan, unde se poate construi, care în momentul de față au funcțiunea de teren arabil în intravilan, zona constructibilă nu va depăși adâncimea de 50,00 m de la aliniament.

#### Înălțimea construcțiilor

- Se va menține regimul de înălțime actual;
- Pentru construcțiile noi înălțimea maximă va fi P+3E adică  $H_{max} = 12.00$  m la streșină în zonele C LFC1, C ISP și C ISP1. Înălțimea la streșină se calculează de la cota  $\pm 0,00$  a parterului.

Construcțiile de dotări mai înalte de 4 nivele se vor putea realiza numai pe baza de PUZ, ce se va elabora pentru respectiva zonă, avizat și aprobat conform legii.

#### Aspectul exterior al construcțiilor

Noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

Se interzice autorizarea construcțiilor a căror amplasare și volumetrie contravine sau modifică aspectul general al zonei.

Se interzic materialele nedurabile, nerezistente la foc sau care prezintă pericol pentru sănătatea populației (lemnul netratat ignifug și fungicid, azbocimentul, etc). Izolarea termică a construcțiilor cu înălțimea mai mare decât P+3E se va face doar cu materiale rezistente la foc.

Se recomandă acoperirea construcțiilor cu acoperișuri în pantă, utilizarea materialelor naturale (țiglă) sau a celor cu aspect asemănător, promovarea elementelor de arhitectură tradiționale specifice zonei.

#### Procentul de ocupare a terenurilor

În cadrul zonei centrale se va respecta următorul P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) maxim:

50% pentru parcelele ce vor cuprinde și locuințe;

70% pentru dotări de interes public, comerț, servicii, etc.

#### Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

În zona centrală, având în vedere procentele de ocupare a terenurilor stabilite, cuprinse în general între 50 - 70%, precum și regimul de înălțime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 1,5 Adc/mp teren pentru parcelele ce vor cuprinde și locuințe și de 3,00 pentru parcelele ce vor cuprinde construcții de interes public.

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

### 1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuire

#### Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativului P132/1993 și anexei nr 5 aferente HGR 525/1996 republicată în 2002.

- conform art. 33 și anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea următoarelor:

- nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;

- în cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuință) și 1 loc de parcare;
- în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;
- pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/ colective cu acces propriu și lot folosit în comun;
  - spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 10 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații sunt interzise activitățile de reparații și întreținere auto;
  - la construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
  - la construcțiile financiar bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;
  - pentru construcții comerciale se vor asigura:
    - 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
    - 6 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată cuprinsă între 400 și 600 mp;
    - 40 locuri de parcare pt. unități cu S desfășurată cuprinsă între 600 și 1200 mp;
- în cazul construcțiilor de cult se vor asigura minim 5 locuri de parcare;
- pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:
  - 1 loc de parcare / 50 mp de spațiu de expunere;
  - 1 loc de parcare / 30 locuri în sală/ teren de sport;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de 10% pentru părinți;
- pentru construcții de sănătate se va asigura 1 loc de parcare/ 4 persoane angajate și un spor de minim 10% pentru public;
- în cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare și un spor de minim 10% pentru public;

### Spațiile verzi

În zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;

În parcelele locuintelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

Se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

La construcțiile noi, pentru fiecare obiectiv amplasat în zona centrală, se vor respecta prescripțiile din anexa nr.6 a R.G.U.

Este interzisă amplasarea oricărei construcții prin ocuparea spațiului verde amenajat existent.

Spațiile verzi publice vor fi gestionate de către Consiliul Local.

Zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice).

Spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;

### Împrejmuiri

La frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidarie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea poate fi dublată cu gard viu;

Între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sârma întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.00 m;

Împrejmuiri opace, necesare pentru protecție sau separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor se va face cu garduri transparente de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.30-0,50 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se vor realiza împrejmuiri transparente sau din gard viu .

Pentru locuințele individuale împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 1.80 m înălțime din care un soclu opac de maxim 0.60 m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime.

### **CP –Zona centrală din interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice, care cuprinde următoarele UTR-uri:**

**CP LFC1** - subzona locuințelor individuale sau colective mici cu regim mic, mediu de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice;

**CP ISP** - unități socio-culturale, unități comerciale și servicii, unități de învățământ, din zona centrală care sunt situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

**CP ISP1** - unități socio-culturale, unități comerciale și servicii, unități de învățământ, din zona centrală care sunt propuse în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

**CP SP** – spații verzi: parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice), amenajări sportive din zona centrală care sunt situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

Delimitarea zonei de protecție pentru cele două monumente existente în zonă: Biserica Reformată din Valcău de Jos și Ruinele cetății Valcăului, din loc. Sub Cetate s-a realizat conform Legii 422/2001 și Studiului Istoric emis de Muzeul județean Sălaj; aceasta s-a delimitat pe limite de parcele și străzi la o distanță de cel puțin 200 m pentru biserica din Valcău de Jos.

Funcțiunea predominantă: instituții publice ce servesc comuna Valcău de Jos situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice.

Funcțiuni complementare: locuire, prestări servicii nepoluante, spații verzi, parcaje publice situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice.

### 1.2.Utilizare funcțională

#### Utilizări permise:

Se vor menține funcțiunile existente

CP LFC1, CP SP, CP ISP, CP ISP1, CP SP

#### Utilizări permise cu condiții

- Pentru noile construcții sau pentru amenajări publice, în funcție de complexitatea acestora, **se va putea cere întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal/ De Detaliu, conform legilor in vigoare;**

- Se admit funcțiuni de interes public, administrative, comerciale, de cult, cultură, învățământ, sănătate și turism, spații verzi publice, locuri de joacă, mobilier urban, alei pietonale, cu condiția respectării caracterului arhitectural existent, iar autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultura Sălaj.

- Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va realiza în condițiile legii în vigoare.

- **Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii si Cultelor;** fac excepție intervențiile determinate de forta majoră, cu condiția ca modificările să fie reversibile.

- Se admit reconstruiri și extinderi ale clădirilor cu funcțiunea de locuit numai în cazul respectării POT-ului existent.

#### Interdicții temporare:

- Orice construcție până la elaborarea P.A.C. și P.T. cât și până la obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură și Sălaj

#### Interdicții permanente:

- Orice funcțiuni, altele decât cele menționate la utilizări permise și utilizări permise cu condiții;

### 1.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

#### 1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### Orientarea față de punctele cardinale

Conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

##### Amplasarea față de drumurile publice

Conform tramei stradale existente sau conform documentațiilor de urbanism în vigoare;

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre 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.

##### Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

##### Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se va respecta situația existentă;
- Conform fronturilor existente sau conform PUG.

Modificarea modului de amplasare a construcțiilor față de aliniament, stabilit prin PUG, se va face doar pe baza întocmirii de PUZ sau PUD.

- Se va respecta retragerea existentă a construcțiilor față de aliniament, construcțiile noi înscriindu-se în alinierea existentă în porțiunea respectivă de front stradal.

Se va respecta zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC.

- Clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;

- Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la

cornise să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

- Retragerea construcțiilor față de aliniamentul la străzi și drumuri neclasificate va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 5,0 m.

#### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- În cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificările ulterioare - și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

- Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Codului Civil și cele ale Ordinului nr.119/2014 al Ministerului Sănătății.

- Pentru zonele cu regim de construire continuu, se va menține actualul regim, prin alipirea calcanelor pe limita de proprietate;

- În cazul în care pe limita laterala/posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane;

- În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu  $\frac{1}{2}$  din înalțime, dar nu mai puțin de 3 m.

- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m (1,00 m dacă clădirile învecinate prezintă o distanță asemănătoare față de limita proprietatii);

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

#### Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- Se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,00 m;

- Se vor asigura distanțele obligatorii cerute de Ordinul nr. 119/2014 între diferitele anexe gospodărești și construcția cu funcțiune publică sau de locuit.

- Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.

- Anexele gospodărești vor fi amplasate în mod obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

#### 1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile



- conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;

- se vor asigura alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cele cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m – 1 banda de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de max. 100 m – min. 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- Accese pietonale

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

- toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pentru manevra scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

- înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m;

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

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

- stratul de uzură al căilor pietonale va fi realizat astfel încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

- panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5%, și în profil transversal max. 2%;

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

- se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/portilor situate la parterul clădirilor;

- se realizează conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### 1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### - Racordarea la rețelele existente

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### - Realizarea de rețele noi

- se va face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel;

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;

Toate lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă și canalizare, va fi obligatorie pentru toate construcțiile, în momentul realizării acestora;

- Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

- Se va evita amplasarea contoarelor pentru măsurarea utilităților pe fațadele clădirilor monument sau a celor cu arhitectură valoroasă.

#### *Salubritatea*

Primăria va elabora **Regulamentul de salubritate** pentru fiecare localitate aparținătoare a comunei, și va organiza colectarea centralizată a deșeurilor solide, asigurând transportul lor la rampele de gunoi amenajate.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de

depozitare în interiorul clădirii); suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate; platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 10 m de ferestrele locuințelor și pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

#### 1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Frontul la stradă de minimum **12 m**.

Suprafața minimă a parcelei va fi de minim **250 mp** pentru locuințe individuale;

În cazul locuințelor colective suprafața minimă a unei parcele pentru a fi construite trebuie să fie **1500 mp**, iar deschiderea minimă a parcelei să fie **30 metri**.

În cazul construcțiilor ce adăpostesc **alte funcțiuni**, dimensiunea minimă a frontului la stradă va fi condiționată de forma parcelei existente și de necesitățile funcțiunii respective, **dar nu va fi mai mică de 15 m**.

În cazul construcțiilor noi pentru dotări de interes public, suprafața parcelei va fi de minim **1000 mp**.

În cazul în care nu sunt respectate reglementările din PUG, zonele vor fi studiate prin P.U.Z. sau P.U.D., elaborat pentru obiectivul respectiv, cu respectarea prevederilor de avizare și aprobare impuse de Legea nr. 50/1991 și legea 350/2001 cu modificările ulterioare.

Pentru parcelele existente în intravilan, unde se poate construi, și care în momentul de față au funcțiunea de teren arabil în intravilan, zona constructibilă nu va depăși adâncimea de 50,00 m de la aliniament.

#### Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta situația existentă;
- Pentru construcțiile noi înălțimea maximă va fi P+2E adică  $H_{max} = 9.00$  m la streșină în zonele CP LFC1, CP ISP și CP ISP1. Înălțimea la streșină se calculează de la cota  $\pm 0,00$  a parterului.

#### Aspectul exterior al construcțiilor

În zona de protecție a monumentelor istorice - ZCP1, **orice intervenție** constructivă la imobilele din acest perimetru se va putea face numai cu **avizul** prealabil al Direcției Județene pentru Cultura Sălaj iar cele din zonele de habitat cu identitate locală valoroasă **potrivit recomandărilor** formulate de către Direcția Județeană pentru Cultura Sălaj:

- Reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate; materialele

(compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnica de punere în operă vor fi identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției, în caz contrar este necesară obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultura Sălaj;

- Reparații și înlocuiri de tâmplarie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplariei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, **cu excepția clădirilor declarate monumente istorice**, în condițiile legii: materialele (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnica de punere în operă vor fi identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției, **în caz contrar este necesară obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj;**

- Reparații și înlocuiri de sobe de încălzit:

- pentru reparații se vor folosi materialele (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnica de punere în opera identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției, în caz contrar este necesară obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultura Sălaj;

- pentru înlocuire se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Sălaj din timp, pentru a permite eventuala demontare și conservare muzeistică a sobei de încălzit;

Zugrăveli și vopsitorii interioare;

- materialele folosite nu vor crește gradul de impermeabilitate al finisajului, se vor utiliza zugrăveli pe bază de var și vopsitorii pe bază de apă;

- înlăturarea straturilor anterioare pentru o mai bună aderență sau din alte motive tehnice sau estetice este permisă exclusiv după realizarea studiului stratigrafic, al cărui raport se va depune spre arhivare la Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj, anterior executării lucrărilor; Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj poate solicita realizarea unor lucrări de documentare, protecție sau punere în valoare a straturilor anterioare descoperite;

Zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor; materialele folosite nu vor crește gradul de impermeabilitate al finisajului, se vor utiliza zugrăveli pe bază de var și vopsitorii pe bază de apă;

- înlăturarea straturilor anterioare pentru o mai bună aderență sau din alte motive tehnice sau estetice este permisă exclusiv după realizarea studiului stratigrafic, al cărui raport se va depune spre arhivare la Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj, anterior executării lucrărilor;

- Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj poate solicita realizarea unor lucrări de documentare, protecție sau punere în valoare a straturilor anterioare descoperite;

- Reparatii la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare si/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

- Orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spatiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidarii/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugraveli valoroase, în acest sens se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Sălaj;

- Orice instalații interioare care vor necesita montaj îngropat în pardoseli/tencuieli se vor executa după obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj;

- Reparații și înlocuiri de pardoseli;

- Lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și acoperișului, dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia - terasă/sarpantă, lucrări la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive; materialele (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnică de punere în operă vor fi identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției, **în caz contrar** este necesară obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj și a autorizației de construire; în situațiile în care acest demers este îngreunat de prezența elementelor decorative specifice de exterior (profile, cornișe, oglinzi, blazoane s.a.m.d.) se prevede realizarea lucrărilor de reabilitare termică la interior, cu condiționările tehnice de rigoare, precum și obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj;

- Lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente; materialele (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției, **în caz contrar** este necesară obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj;

- Lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor clasate ca monumente sau situate în perimetrul ansamblurilor sau siturilor protejate, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Sălaj și al autorității administrației publice locale;

- Lucrările la sistemele de acoperire (șarpante, ferme, terase) se autorizează în limita păstrării volumului construit existent precum și a geometriei precise a învelitorii:

a) materialele învelitorii (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnică de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției. DJC Salaj poate admite derogări de la această prevedere în situații temeinic fundamentate de studiile preliminare;

b) lucrări noi pot fi executate exclusiv după modelul celor existente la același acoperis, exprimând totodată caracterul contemporan pentru a nu

falsifica documentul de artă sau istorie. Compoziția volumetrică va respecta principiile ilustrate de clădirea în cauză;

c) ferestre de mansarda se vor putea construi doar în pantele acoperișurilor orientate spre spațiul privat al curtilor, în poziții care să asigure o vizibilitate redusă din spațiul public. Dispunerea acestora spre spațiul public, și numai al străzilor cu prospect îngust care nu permite vizibilitatea pantei de pe trotuarul opus, este încurajată în special în situațiile în care opțiunea lucrărilor ar afecta imaginea autentică a profilului stradal;

d) jgheburile și burlanele vor fi realizate doar din tablă de oțel zincat sau cupru netratat (patinarea naturală a cuprului este acceptată cu condiția de a nu degrada prin murdărire elemente de construcție adiacente), piesele de prindere/fixare vopsite vor avea culori desaturate (nuanțe de gri până la negru). Sistemul de colectare a apelor pluviale va fi racordat la infrastructura de canalizare publică, se admite căderea liberă la streșina exclusiv în baza argumentației conservative explicate a studiului de fundamentare (istoric), avizat de Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj;

e) coșurile existente se vor repara utilizând materiale (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnici de punere în operă identice cu cele proprii substanței autentice, chiar și în cazul în care aceste coșuri se scot din uz. Construirea de coșuri noi se poate autoriza exclusiv cu încadrarea în imaginea istorică și respectarea normelor tehnice în domeniu;

f) modificarea volumului podului prin schimbarea geometriei, prin ridicarea/coborârea șarpantei la o cotă de streșina superioară/inferioară sau prin supraetajare totală sau parțială se pot autoriza exclusiv în baza studiului detaliat al PUZ care va determina posibilitățile de creștere a edificabilului tridimensional al unui imobil;

- Lucrările la fațadele clădirilor se autorizează în limita păstrării imaginii existente sau cu modificarea în baza studiului de fundamentare (istoric) sau PUZ avizat de Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj, după cum urmează:

a) materialele pereților de închidere (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției.

Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj poate admite derogări de la această prevedere în situații temeinic fundamentate de studiile preliminare. Studiile de parament sunt obligatorii în cazul tuturor intervențiilor pe fațade, pentru asigurarea îndeplinirii condițiilor de mai sus;

b) elementele constructive și/sau decorative (cornișe, ancadramente, brâie, profile, bosaje s.a.m.d.) se vor păstra, respectiv reface conform unei documentații istorice aferente PUZ, dacă studiul nu prevede soluții alternative. Reconstrucțiile ipotetice vor fi marcate ca atare pentru a nu falsifica documentul de artă sau istorie;

c) modificarea golurilor existente sau goluri noi pot fi autorizate în limita respectării compoziției geometrice a fațadelor existente sau în scopul refacerii unei situații anterioare documentate prin studiul de fundamentare (istoric). Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj poate respinge modificarea/crearea

de goluri noi în special în fațade vizibile din spațiul public, în măsura în care acest tip de intervenție depreciază valoarea culturală existentă;

d) reparația, modificarea sau înlocuirea tâmplăriei existente la ferestre, uși și porți va fi autorizată exclusiv cu condiția utilizării materialelor (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și geometriei identice cu cele anterioare intervenției. Elementele de închidere metalice (grilaje, feronerie, accesorii) se vor stabili prin PUZ, evidențiind necesitatea păstrării/restaurării/refacerii identice. Sunt cu desăvârșire interzise ferestrele, usile și vitrinele din aluminiu sau PVC în sistem rame și tăblii;

e) realizarea de copertine pentru protecția accesului din spațiul public se autorizează exclusiv în baza studiului PUZ și numai dacă se dovedește existența istorică a elementului de acoperire. Materialele sintetice (plastice) de orice fel sunt interzise, geometria elementului de acoperire și a componentelor sale vor respecta prevederile avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj;

f) reparația sau modificarea soclurilor, precum și creșterea performanțelor tehnice în limitele indicate de studiul PUZ va fi autorizată exclusiv cu condiția utilizării materialelor (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și geometriei identice cu cele anterioare intervenției. Cu excepția situațiilor documentate istoric, placările de orice fel se exclud;

g) în cazuri temeinic fundamentate prin studii de specialitate (istorice), Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj poate aviza execuția unor elemente constructive într-o manieră contemporană, discretă, dacă acest tip de intervenție pune în valoare, prin contrast pozitiv, contextul istoric. Admisibilitatea este condiționată de utilizarea unor materiale și tehnici contemporane, de ținută elevată, precum și de reversibilitatea ridicată a intervenției;

h) modificarea fațadelor prin extinderi de volum (bovindouri, balcoane s.a.m.d.) precum și construirea de volume noi, lipite sau nu construcțiilor existente, se pot autoriza exclusiv în baza studiului detaliat al PUZ care va determina posibilitățile de creștere a edificabilului tridimensional al unui imobil;

i) ca regulă generală până la aprobarea PUZ, cromatică, materialele și tehnicile de punere în opera utilizate se vor aviza nemijlocit de către Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj;

j) este interzisă executarea de bovindouri sau balcoane. Este permisă executarea de cursive în curțile interioare;

- Schimbările de destinație se pot autoriza exclusiv în limitele impuse de utilizarea funcțională stabilită prin PUG pentru imobilul în cauză, în condițiile normelor legale în vigoare, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj sau CNMI după caz.

- Lucrările de intervenție sau construire la împrejurimi se pot autoriza, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj sau

CNMI după caz, și doar cu respectarea prevederilor ilustrate în punctele A și B ale prezentelor reglementări de intervenție;

- Noile clădiri se vor încadra în aspectul arhitectural și vor pune în valoare valorile perioadei în care au fost construite. Acestea se vor realiza conform PUZ, dar vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente și se vor alege în urma unor studii de culoare.

- Noile clădiri care se vor realiza cu tehnicile și materialele contemporane se vor încadra în specificul zonei în care sunt inserate, fără a crea pastise arhitecturale – copii, imitații lipsite de valoare.

### **Alte recomandari:**

#### ***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 păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnașul, parapetul traforat, foișorul cu frontul traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor;

- se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țigla 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 vizibile ale 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 utr-ului 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/traditionale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă;
  - se vor folosi culori pastelare, 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 initiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se va evita montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor 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.

#### Procentul de ocupare a terenurilor

- Se va menține situația existentă;
- Conform regulamentului general de urbanism;
- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 50%;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 1,5 mpAdc/mp teren

#### 1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

##### Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativului P132/1993 și anexei nr 5 aferente HGR 525/1996 republicată în 2002.

- conform art. 33 și anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea următoarelor:
  - nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;
  - în cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuință) și 1 loc de parcare;
  - în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;
  - pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe

- unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/ colective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 10 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații sunt interzise activitățile de reparații și întreținere auto;
  - la construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
  - la construcțiile financiar bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;
  - pentru construcții comerciale se vor asigura:
    - 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
    - 6 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată cuprinsă între 400 și 600 mp;
    - 40 locuri de parcare pt. unități cu S desfășurată cuprinsă între 600 și 1200 mp;
  - în cazul construcțiilor de cult se vor asigura minim 5 locuri de parcare;
  - pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:
    - 1 loc de parcare / 50 mp de spațiu de expunere;
    - 1 loc de parcare / 30 locuri în sală/ teren de sport;
  - pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de 10% pentru părinți;
  - pentru construcții de sănătate se va asigura 1 loc de parcare/ 4 persoane angajate și un spor de minim 10% pentru public;
  - în cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare și un spor de minim 10% pentru public;

### Spațiile verzi

În zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;

În parcelele locuințelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

Se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

La construcțiile noi, pentru fiecare obiectiv amplasat în zona centrală, se vor respecta prescripțiile din anexa nr.6 a R.G.U.

Este interzisă amplasarea oricărei construcții prin ocuparea spațiului verde amenajat existent.

Spațiile verzi publice vor fi gestionate de către Consiliul Local.

Zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice).

Spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;

### Împrejmuiri

Se va menține situația existentă;

La frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidarie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea poate fi dublată cu gard viu;

Între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sârma întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.00 m;

Împrejmuiri opace, necesare pentru protecție sau separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor se va face cu garduri transparente de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.30-0,50 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se vor realiza împrejmuiri transparente sau din gard viu .

Pentru locuințele individuale împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 1.80 m înălțime din care un soclu opac de maxim 0.60 m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime.

**Conform Legii 350/2001, cu modificările ulterioare, art. 47, aliniat 3, se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale pentru Zonele construite protejate și de protecție a monumentelor.**

## **2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)**

### *2.1. Generalități*

*Caracterul zonei* : zonă ocupată sau destinată în principal cu construcții destinate locuirii, în cadrul cărora se desfășoară și activități economice specifice. Zonele propuse de extindere a intravilanului au fost realizate ca urmare a formulării de cereri din partea cetățenilor.

În zonele aparținând monumentelor istorice conținând vestigii arheologice, cât și în zonele de protecție înconjurătoare, orice documentație tehnică aferentă lucrărilor de construire, înaintea aprobării va fi avizată și de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj.

În funcție de modul de locuire și de caracterul activităților economice respective, cuprinde subzonele:

**Locuire individuală sau colectivă mică, de tip rural cuprinzând gospodării tradiționale agricole cu locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă;**

- a) *LFC1 – subzona locuințelor individuale sau colective mici cu regim mic, mediu de înălțime și funcțiuni complementare existente ;*
- b) *LFC2 – subzona locuințelor individuale sau colective mici cu regim mic, mediu de înălțime și funcțiuni complementare propuse;*

Acest tip de locuire este prezent în toate localitățile aparținătoare comunei Valcău de Jos și asigură integral sau parțial mijloacele de subsistență pentru câteva mii de locuitori.

Regimul de înălțime specific este mic, fondul construit este învechit și deteriorat.

Vatra satului este bine conturată, gospodăriile sunt izolate sau deseori lipite una de cealaltă, având terenul de folosință în jurul proprietății.

Principala ocupație a locuitorilor fiind agricultura, pentru această zonă sunt specifice anexele gospodărești (adăposturi pentru animale, depozite de furaje, etc).

Satele aparținătoare comunei Valcău de Jos se încadrează în tipul satului adunat, dezvoltat de-a lungul principalelor artere de circulație.

În vederea construirii se va ține cont de drumurile existente și cele noi propuse prin prezentul P.U.G. și de propunerile privind posibilitățile de racordare la rețelele edilitare.

În satul Valcău de Jos s-a instituit o zonă de protecție pentru monumentului de arhitectura – Biserica Reformată, iar în satul Sub Cetate s-a instituit o zonă de protecție față de Ruinele cetății Valcaului. În localitatea Valcău de Sus s-a instituit o zonă protejată din punct de vedere urbanistic.

În satul Preoteasa, zona de protecție față de Asezarea Neolitică, cultura Tisa "Pietre", nu afectează zona de intravilan a localității.

Se vor lua în considerare zonele de protecție sanitară a cimitirelor (50,00 m), zonele de protecție a rețelelor edilitare și a cursurilor de apă.

**Pentru localitatea Valcau de Jos s-a instituit o Zona construita protejata - ZCP. Orice lucrari la constructiile situate in aceasta zona vor respecta prevederile regulamentului de urbanism si recomandarile de la Capitolul 14 - Zona de protectie a valorilor de patrimoniu - ZCP.**

**De asemenea se vor respecta recomandarile pentru interventiile ce se vor realiza la Cladirile protejate istorico-urbanistic - CPU.**

**Locuire individuală nepermanentă sau semipermanentă cu caracter turistic, în case de vacanță (LV).**

c) LV - subzona locuințe individuale cu caracter nepermanent sau semipermanentă cu caracter turistic, în case de vacanță propuse.

Aceasta zona este propusă ca trup izolat aparținând de localitatea Preoteasa, zona introdusă în intravilan prin PUG-ul de față.

Funcțiunea dominantă: locuirea

a) LFC1 – subzona locuințelor individuale sau colective mici cu regim mic, mediu de înălțime P, P+1, P+1E+M, P+2E și funcțiuni complementare existente de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă;

b) LFC2 – subzona locuințelor individuale sau colective mici cu regim mic, mediu de înălțime P, P+1, P+1E+M, P+2E și funcțiuni complementare propuse cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă;

c) LV - subzona locuințe individuale cu caracter nepermanent sau semipermanent cu caracter turistic, în case de vacanță propuse cu regim mic de înălțime D+P, P și P+M.

Funcțiuni complementare:

LFC1, LFC2

- grădini;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar cu mărfuri de folosință zilnică, spălătorii auto, service auto, vulcanizare, etc, prestări servicii / profesii liberale, dispensar/cabinet medical, sedii firme, dacă S utilă este sub 200 mp cu condiția să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- creșe/ grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- pensiuni turistice;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- anexe gospodărești;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.
- adăposturi pentru animale cu capacitatea de până la 3 bovine, 2 cabaline, 10 ovine, 3 porcine, 30 păsări, în condițiile legii sau hotărârilor Consiliului Local Valcău de Jos;

Pentru locuințe colective se admit servicii aferente funcțiunii de locuire, conform cu următoarele condiții:

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 200 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

#### LV

- construcții tip pensiuni cu spații de cazare și alimentație publică cu caracter turistic și agro – turistic - pe bază de PUZ;
- servicii și echipamente publice legate de funcțiunea de recreere și agrement;
- loisir și sport în aer liber;
- spații sociale;
- grădini;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- anexe gospodărești specifice zonei de locuire;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

## 2.2. Utilizare funcțională

### Utilizări permise:

- Locuințe individuale și colective cu regim de înălțime de maximum 3 nivele LFC1, LFC2, și 2 nivele maxim în zona LV; Pentru construcții cu mai mult de 3 nivele este obligatoriu întocmire PUZ sau PUD.
- Scuaruri publice;
- Spații verzi publice;
- Mobilier urban, locuri de joacă pentru copii;
- Amenajări descoperite pentru practicarea sportului;
- Căi de acces carosabile și pietonale.
- Parcuri la sol, garaje, împrejmuiri.
- Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament;
- Lucrări tehnico-edilitare ce deservește funcțiunile de bază;

### Utilizări permise cu condiții:

- Anexe gospodărești cu condiția realizării din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor (garaje, foișoare, etc.); se va respecta legislația privind suprafețele, funcțiunea și numărul de animale;
- Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare, și hotărârilor Consiliul Local privind numărul maxim de animale dintr-o gospodărie;

- Construcții cu funcțiuni complementare celei de locuire, altele decât cele prevăzute la funcțiuni de baza și complementare, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu avizat și aprobat potrivit legii;

- În zone cu riscuri de alunecare de teren și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte cât și măsurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

- În zonele cu pantă naturală a terenului se admite realizarea de demisoluri la construcții, cu condiția respectării POT și CUT din zonă.

- Se interzice localizarea restaurantelor și barurilor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

- Se vor asigura accese carosabile, circulații pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren;

- Pentru zonele noi introduse în intravilan sau pentru enclavile neconstruite, pentru care este nevoie de realizarea de drumuri noi, echiparea edilitară și a parcelării terenurilor, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale.

- La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, conform funcțiilor complementare admise, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort.

- Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

- Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele de stat în vigoare.

### Interdicții temporare



- În cazul unor construcții care nu se încadrează în seria utilizărilor permise enunțate anterior și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, sau care nu corespund ca funcțiune, regim de înălțime și aspect specificului zonei, se vor întocmi P.U.Z.- uri specifice, care vor urma traseul de avizare și aprobare potrivit legii;

- Orice construcție până la elaborarea PAC și PT, cât și până la corelarea cu traseele de străzi și rețelele de utilități;

- Orice autorizație de construire până la obținerea autorizației de amplasare și acces la drumul național pentru zonele ce impun acest aviz;

#### Interdicții permanente

- Activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;

- Construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;

- Depozite en gros;

- Activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;

- Depozitari de materiale re folosibile;

- Anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice nevoilor familiei sau animalelor de companie sau pază;

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

- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);

- Orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresiunea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

- Adăposturi pentru animale neechipate cu platformă betonată pentru fermentarea gunoierului de grajd și bazin vidanjabil în care să se colecteze urina și dejecțiile lichide de pe platformă.

- discotecă, club;

- unități agro-zootehnice;

- abatoare;

- stații de întreținere auto;

- construcții provizorii de orice natură;

- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Interdicțiile totale de construire se stabilesc și pentru zone de siguranță fata de caile de comunicație:

- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;

- 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;

- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- și față de culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220/ 110/ 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - Rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - Stații de pompare/ tratare;
  - Conducta de aducțiune a apei potabile;
  - Depozitul de carburant.

### 2.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

#### 2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii Orientarea față de punctele cardinale

- Conform art. 17 și anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

#### Amplasarea față de drumurile publice

- Conform P.U.G., P.U.Z. sau P.U.D. (după caz);

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre 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.

#### Amplasarea față de cai ferate din administrarea SNCFR

- Nu este cazul;

#### Amplasarea față de aliniament

- Conform aliniament existent și/sau conform PUG. Orice abatere de la acest regulament se va putea realiza doar pe baza de întocmire de PUZ sau PUD.

- Se va respecta de regulă alinierea existentă;

- În zonele cu construcții cu aliniament discontinuu se va păstra o distanță de minim 5,00 m față de limita proprietății;

- Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a cailor de comunicație.

Zona de siguranță pentru caile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
  - 12 m din axul drumului pentru DJ;
  - 10 m din axul drumului pentru DC;
- pe fiecare parte a acestora.

- În cazul amplasării de locuințe, retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de minim 5 m și maxim 15 m pentru construcțiile noi în zonele în care nu există un regim de construire continuu;
- În cazul existenței unui aliniament bine definit se va păstra obligatoriu aliniamentul existent pentru toate construcțiile noi;
- În cazul amplasării unor locuințe colective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de 10 m;
- Se va respecta retragerea existentă a construcțiilor față de aliniament, construcțiile noi înscriindu-se în alinierea existentă în porțiunea respectivă de front stradal.
- Cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;
- clădirile care nu au funcția de institutii, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornise să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

#### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- În cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificările ulterioare) și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;
- Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Codului Civil și cele ale Ordinului nr.119/2014 al Ministerului Sănătății;
- Pentru zonele cu regim de construire continuu, se va mentine actualul regim, prin alipirea calcanelor pe limita de proprietate;
- În cazul în care pe limita laterală/posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane;
- În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita se învecineaza cu o clădire retrasă de la limita laterala a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanta egala cu  $\frac{1}{2}$  din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egala cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m (minim 1,00 m daca clădirile vecine prezintă aceeași retragere față de o limită laterală);
- Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu min. 3 m;
- În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi:
  - aliniament : - 5 m pentru locuințe izolate/ cuplate/ înșiruite;
  - laterale: - 3 m pe cel puțin o latura pentru locuințe izolate;

- 3 m lățime pentru locuințele cuplate;
- 0 m lățime pentru locuințele înșiruite;
- 1,00 m pt o latură;
- posterioara: - 3 m pentru locuințe izolate/ cuplate/ înșiruite;

#### Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

- Se vor asigura distanțele obligatorii cerute de Ordinul nr. 119/2014 între diferitele anexe gospodărești și construcția de locuit.
- Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.
- Se vor asigura distanțe suficiente pentru a facilita buna funcționare a activităților prevăzute în parcela respectivă.
- Anexele gospodărești vor fi amplasate numai în partea posterioară a parcelei.
- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- Se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,00 m;

#### 2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### Accese carosabile

- conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară pentru autovehiculele de pompieri printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;
- se vor asigura alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m – 1 banda de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de max. 100 m – min. 2 benzi (total 7 m), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a

incendiilor. În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maxim 30 m – 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

#### Accese pietonale

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

- toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pentru manevra scaunului rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

- înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m;

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

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

- stratul de uzură al căilor pietonale va fi realizat astfel încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

- panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5%, și în profil transversal max. 2%;

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

- se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/porturilor situate la parterul clădirilor;

- se realizează conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

#### 2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

##### Racordarea la rețelele existente

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se va evita dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

##### Realizarea de rețele noi

- se va face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel;

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;

Toate lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă și de canalizare va fi obligatorie pentru toate construcțiile, în momentul realizării acestora;

Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

### *Salubritatea*

Primăria va elabora **Regulamentul de salubritate** pentru fiecare localitate aparținătoare a comunei, și va organiza, în limita posibilităților, colectarea centralizată a deșeurilor solide, asigurând transportul lor la rampele de gunoi amenajate.

Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic.

Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, vor fi colectate și selectate în cadrul fiecărei gospodării și transportate periodic la platforma de depozitare a gunoiului menajer, de către un agent economic specializat.

Se interzice depozitarea deșeurilor anorganice și/sau organice pe malul pâraielor sau în zone expuse scurgerilor pluviale.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii); suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte

destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate; platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 10 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

#### 2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației împotriva surpărilor și alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate și a reziduurilor, precum și de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere și odihnă.

- Se va menține structura morfo - spațială și parcelarea caracteristică localității.

- Frontul la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și pentru clădiri izolate;

Suprafata minima a parcelei va fi de minimum 250 mp pentru clădiri izolate și 500 m pt clădiri cuplate;

- Pentru zona LV frontul minim la strada va fi de 8,00 m, iar parcela de minim 250 m.

Pentru parcelele existente in intravilan, unde se poate construi, și care in momentul de față au funcțiunea de teren arabil în intravilan, zona construibilă nu va depăși adâncimea de 50,00 m de la aliniament.

#### Înălțimea construcțiilor

- Pentru toate cladirile noi înălțimea poate fi:

LFC1, LFC2 - D+P, P, D+P+M, D+P+1E, P+M, P+1E, P+1E+M  
sau P+2E,

H max = 8.50 m la streășină, (3 nivele)

LV - D+P, P, P+1, P+M (maxim 2 nivele), H max = 5.0 m la streășină

- Se admite ca la intersecții înălțimea maximă sa fie depășească cu cel mult doua niveluri construcțiile existente pe o distanță de maxim 50.0 m de la intersecția aliniamentelor;

- Înălțimea construcțiilor de locuit va fi de regulă de max. 3 nivele;

- Depășirea cu maximum un nivel a înălțimii stabilite la punctul anterior se va putea realiza numai cu menținerea cornișei generale (mansardare);

- Pe terenurile în pantă accentuată, în care condițiile geotehnice permit realizarea de construcții, se recomandă amenajarea unui nivel inferior parțial (subsol sau demisol).

#### Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- Noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;
- Se interzice autorizarea construcțiilor a căror amplasare și volumetrie contravine sau modifică aspectul general al zonei.
- Se interzic materialele nedurabile, nerezistente la foc sau care prezintă pericol pentru sănătatea populației (lemnul netratat ignifug și fungicid, azbocimentul, etc).
- Se recomandă acoperirea construcțiilor cu acoperișuri în pantă, utilizarea materialelor naturale (țiglă) sau a celor cu aspect asemănător, promovarea elementelor de arhitectură tradiționale specifice zonei.
- Aspectul caselor de vacanță va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnogeografice; se vor folosi culori pastelate (crem, alb, verde deschis) la finisarea fațadelor și materiale naturale: lemn, piatră.
- Acoperișul va avea o formă geometrică simplă.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti) vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale.

#### Procentul de ocupare a terenurilor

- Procentul maxim de ocupare a terenului:
  - LFC1, LFC2 - POT max = 40 %;
  - LV – POT max = 20 %
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului
  - LFC1 - CUT max = 0,9 mpAdc/mp teren
  - LFC2 - CUT max = 0,9 mpAdc/ mp teren
  - LV - CUT max = 0,5 mpAdc/mp teren

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

#### 2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui

##### Parcaje

- conform art. 33 și anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea următoarelor:
  - nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;
  - în cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuință) și 1 loc de parcare exterior;



- în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;
- pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: cate 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; cate 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/ colective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 10 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații sunt interzise activitățile de reparații și întreținere auto;

### Spatii verzi

- în zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- în parcelele locuințelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;
- Orice proiect supus autorizării în zona de locuit va trebui să prezinte bilanțul teritorial al parcelei afectate, cu precizarea suprafețelor următoarelor folosințe:
  - suprafața construită la sol
  - suprafața curții, inclusiv circulația în cadrul parcelei
  - suprafața agricolă
- Se va prevedea minimum 20% spațiu verde amenajat în interiorul proprietății;
  - zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice).
  - spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;

### Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.00 m;

### 3. ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII ISP ȘI ISP1

#### 3.1. Generalități- caracterul zonei

Zonele de instituții și servicii din comuna Valcău de Jos nu sunt amplasate pe zone compacte, acestea se intersectează cu zonele de locuire, extinderea acestora fiind limitată la parcela proprie deținută de fiecare.

Zona cuprinde unități socio-culturale, unități comerciale și servicii, unități de învățământ, situate de obicei în perimetrul central din Valcău de Jos sau în localitățile aparținătoare comunei Valcău de Jos. În localitățile aparținătoare instituțiile publice sunt limitate. Unitățile comerciale sunt în general magazinele mixte.

Unitățile administrative sunt situate în localitatea Valcău de Jos.

**ISP** reprezintă zona existentă și rezervată posibilității amplasării unor instituții publice și servicii de interes zonal și local.

Indicativul **IS1** este atribuit zonelor în care se propune realizarea de construcții ce vor oferi servicii de interes zonal și local. Autoritățile locale pot impune realizarea unor proiecte urbanistice pentru aceste noi zone (PUZ, PUD-uri).

În zonele aparținând monumentelor istorice ce conțin vestigii arheologice, cât și în zonele de protecție a acestora, orice documentație tehnică aferentă lucrărilor de construire, înainte de aprobare va fi avizată și de către Direcția Județeană pentru Cultura Sălaj.

Funcțiunea dominantă: funcțiuni publice și servicii de interes zonal și local;

Funcțiuni complementare admise: rezidențiale și complementare funcțiunii de locuire.

#### 3.2. Utilizare funcțională

##### Utilizări permise:

Unități administrative: sediul primăriei și consiliului local

Unități socio-culturale:

- construcții de cultură și culte: biblioteci, muzee, case de cultură, cămine culturale, teatre, expoziții, săli de reuniune, cinematografe, săli polivalente, centre și complexe culturale;
- construcții de cult;
- lăcașuri de cult;

Unități comerciale și servicii:

- construcții comerciale: comerț alimentar, nealimentar, magazine, supermarketuri, piață agroalimentară, servicii: service auto, spălătorii auto, vulcanizare, etc, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, birouri diverse pentru profesii liberale, cluburi, terase cu mobilier și umbrele, etc;
- construcții financiar bancare: sedii de bănci, filiale, sedii de

- societăți de asigurări;
- construcții de sănătate: spital general, spital de specialitate, dispensare, stomatologii, farmacii, centre de recoltare, creșe;
- Construcții de învățământ:
  - învățământ preșcolar-grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale, profesionale, învățământ superior, etc
- Construcții pentru activități sportive: săli de sport, terenuri de sport, cluburi sportive cu toate dotările necesare, etc
- Construcții și instalații aferente funcțiilor de mai sus;
- Accese carosabile, alei pietonale, parcaje, etc.;

Utilizări permise cu condiții:

- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de min. 100 m de instituțiile publice (școli, grădinițe, etc.) și lăcașele de cult;
- Se vor amenaja funcțiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinația spațiilor să fie alocată unor spații comerciale și servicii alocate trecătorilor;
- În zona cu riscuri de alunecare și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unui **studiu geotehnic**, care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte, cât și a măsurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenți și inundații.
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile neconstruite cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, parcuri și spații verzi conform prezentului RLU și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.
- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;
  - Piețele agroalimentare se vor amplasa în zona de interes comercial;
  - Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).
- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament.
- Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

- Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficiente de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

#### Interdicții temporare

- Orice construcție până la elaborarea PAC și PT cât și până la corelarea cu traseele de străzi și rețelele de utilități;  
- Orice autorizație de construire până obținerea autorizației de amplasare și acces la drumul județean, pentru zonele ce impun acest aviz;

#### Interdicții permanente

- Activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;  
- Construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;  
- Activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;  
- Depozitari de materiale refolosibile;  
- Anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice animalelor de companie sau nevoilor familiei;  
- Depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;  
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc).

### 3.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

#### 3.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### Orientarea față de punctele cardinale

- Conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### Amplasarea față de drumurile publice

- conform tramei stradale existente sau P.U.Z. sau P.U.D. (după caz);

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanță dintre 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.

Se va respecta zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC.

## Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR

- nu este cazul

## Amplasarea față de aliniament

- Conform aliniament existent și/sau conform PUG.

Modificarea modului de amplasare a construcțiilor față de aliniament, stabilit prin PUG, se va face doar pe baza întocmirii de PUZ sau PUD.

- Se va respecta de regula alinierea existentă;

- Clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

Pentru construcțiile noi:

- Clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;

## Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- În cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificările ulterioare) și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

- Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Codului Civil și cele ale Ordinului nr.119/2014 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte.

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate;

- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- Se admite de regulă o distanță minima între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 5.0 m;

Pentru parcelele existente în intravilan, unde se poate construi, care în momentul de față au funcțiunea de teren arabil în intravilan, zona constructibilă nu va depăși adâncimea de 50,00 m de la aliniament.

#### 3.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### Accese carosabile

- conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:
  - parcela este constructibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
  - În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil pentru acces masini de pompieri în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;

##### Accese pietonale

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.
  - toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.
  - înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m;

- ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;
- căile pietonale adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (  $h = 0,90$  m), sau spațiu verde de siguranță;
- stratul de uzură al căilor pietonale va fi realizat astfel încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;
- panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5%, și în profil transversal max. 2%;
- treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.
- se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/porților situate la parterul clădirilor;
- se realizează conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### 3.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele existente:

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se va evita dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Realizarea de rețele noi

- se va face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel;

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;

Toate lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă și de canalizare va fi obligatorie pentru toate construcțiile, în momentul realizării acestora;

Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

### **Salubritatea**

Primăria va elabora **Regulamentul de salubritate** pentru fiecare localitate aparținătoare, și va organiza, prin intermediul unei firme specializate, colectarea centralizată a deșeurilor, asigurând transportul lor la rampele de gunoi special amenajate.

Fiecare unitate va avea asigurat în interiorul proprietății, o zonă pentru colectarea selectivă a gunoiului menajer.

Se interzice depozitarea deșeurilor anorganice și/sau organice pe malul apelor curgătoare sau în zone expuse scurgerilor pluviale.

#### 3.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru construcții publice dispuse izolat parcela va avea front la stradă de min. 30 m și suprafață de min. 1000 mp;

- Pentru celelalte categorii de funcțiuni parcela va avea minim 500 mp. și front la stradă de 12.00 m.

#### Înălțimea construcțiilor

- Se menține înălțimea existentă a construcțiilor;

- Regimul de înălțime maxim admis P+2E

- Pentru construcțiile noi înălțimea maximă admisă va fi P+3E adică  $H_{max} = 12$  m la streșină pentru zona centrală cu condiția ca acestea să nu depășească cu 2 nivele construcțiile existente în zonă;

#### Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

#### Procentul de ocupare a terenurilor



- Procentul maxim de ocupare a terenului - POT max = 50% sau 70% în zona centrală cu posibilitatea acoperirii restului de 20% (de la 50 la 70%) cu clădiri cu maxim 2 nivele.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului – CUT max = 1,5 teren sau 2,5 mp Adc/mp teren în zona centrală.

### 3.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

#### Parcaje

- conform art. 33 și anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism;

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HGR 525/1996 republicată în 2002.

Nu se admite parcare a autovehiculelor în curțile clădirilor declarate monumente de arhitectură.

Staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură, numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se vor amenaja parcaje și/sau garaje subterane publice la o distanță de maxim 250 m, față de instituțiile și serviciile publice respective;

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru maxim 30 salariați și un spor de 20% pentru public;

La construcțiile financiar bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Acestea vor asigura necesarul locurilor de parcare în interiorul proprietății.

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare/ 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sala/ teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice și un spor de minim 10% pentru părinți.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare/ 4 persoane angajate și un spor de minim 10% pentru public.

În cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare.

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

### Spații verzi

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- în parcelele locuințelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ de min. 10% din suprafața terenului;

- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 20% din suprafața terenului;

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement minim 5% din suprafața terenului;

- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață de minim 10mp/bolnav;

- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor acupa minim 30% din teren;

- pentru construcțiile de turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 25% din suprafața terenului.

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și

înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

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

În zonele de versanți se va realiza plantarea cu specii de salcâm, plop, frasin.

### Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.
- terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier, lemn sau plasă metalică) și un soclu opac de 30-50 cm înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu.
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.00 m;

## 4. ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE (UID)

### 4.1. Generalități

Caracterul zonei : zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) și cuprinde subzonele:

- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID);
- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, propuse (UID1);

În zonele aparținând monumentelor istorice conținând vestigii arheologice, cât și în zonele de protecție a acestora, orice documentație tehnică aferentă lucrărilor de construire, înainte de aprobare va fi avizată și de către Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj.

Funcțiunea dominantă: activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport;

Funcțiuni complementare: birouri, sedii de firmă, spații medicale, servicii de alimentație publică, comerț, circulație pietonală și carosabilă, echipare edilitară, spații verzi de protecție, etc;

### 4.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise: - toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament:

- Activități economice cu caracter industrial, nepoluante;
- Spații pentru depozitare și transport marfă;
- Birouri, vestiare, spații medicale de incintă;
- Cantină de incintă, spații pentru protocol;
- Spații de prezentare și vânzare produse;
- Comerț cu amănuntul pentru nevoile angajaților;
- Servicii de întreținere a utilajelor;
- Servicii productive;
- Parcaje;
- Echipare edilitară, rețele, etc
- Se va urmări dirijarea activităților industriale de orice natură către periferia localităților, de aceea nu se vor admite construirea altor unități industriale, decât în zone limitrofe pe baza întocmirii de PUZ.

#### Utilizări permise cu condiții

- Pentru toate utilizările permise se va obține acordul de mediu;
- Activități productive nepoluante existente desfășurate în construcții industriale mici, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, care nu afectează zonele de locuit până la reconversia funcțională a acestora.

- Sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- Anexe gospodărești cu condiția realizării din materiale durabile și finisaje asemănătoare spațiilor de producție (garaje, depozite, etc.); se va respecta legislația privind suprafețele și funcțiunea;
- Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50 m).
- Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național/județean/CF, se va obține avizul organelor competente.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;
- În zonele cu riscuri de alunecare și/sau inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indică atât măsurile de consolidare generală cât și locală pentru întreaga zonă afectată și măsurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;
- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.
- Orice unitate nouă, indiferent de profil și capacitate, va face obiectul unui PUZ/PUD restrans, care va stabili în detaliu condițiile de amplasare, în corelare cu vecinii existenți în condițiile echipării edilitare unitare la nivelul întregii subzone;
- Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate, se asigură zone de protecție sanitară. Prin teritorii protejate, în sensul prezentelor norme, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.
- Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele de stat în vigoare.

- Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficiente de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

- Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații și dimensionarea zonelor de protecție sanitară se vor face în așa fel încât în teritoriile protejate nivelul acustic echivalent continuu (Leq), măsurat la 3 m de peretele exterior al locuinței la 1,5 m înălțime de sol, să nu depășească 50 dB(A) și curba de zgomot 45. În timpul nopții (orele 22,00 - 6,00), nivelul acustic echivalent continuu trebuie să fie redus cu 10 dB(A) față de valorile din timpul zilei.

- Pentru apartamente, nivelul acustic echivalent continuu (Leq), măsurat în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie să depășească 35 dB(A) și curba de zgomot 30 în timpul zilei; în timpul nopții (orele 22,00-6,00), nivelul echivalent continuu trebuie redus cu 10 dB(A) față de valorile din timpul zilei.

- Pentru școli (săli de clasă) nivelul acustic echivalent continuu (Leq), măsurat în interiorul clasei cu ferestrele închise, să nu depășească 35 dB(A) și curba de zgomot 30. Aceste valori sunt obligatorii și pentru alte unități de învățământ și biblioteci.

#### Interdicții temporare

- Orice construcție până la elaborarea PAC și PT cât și până la corelarea cu traseele de străzi și rețelele de utilități;

- În cazul unor construcții care nu se încadrează în seria utilizărilor permise enunțate anterior și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, dar corespunde ca funcțiune, regim de înălțime și aspect specificului zonei, **se vor întocmi P.U.D.-uri sau P.U.Z.-uri** specifice, care se vor supune avizării conform normelor în vigoare.

#### Interdicții permanente

- Activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;

- Construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;

- Activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;

- Depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri altele decât cele admise de forurile pentru protecția mediului ;

- Anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).

- Depozitarea substanțelor inflamabile sau toxice fără acordul de protecție a mediului;

- Construcții de locuințe altele decât cele specificate la utilizări permise cu condiții;

- Construcții pentru unități de învățământ și alte servicii de interes general nespecificate la utilizări permise și permise cu condiții;
- Obiective turistice de orice fel;
- Dotări social-culturale.
- Interdicțiile totale de construire se stabilesc și pentru zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- și față de culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220/ 110/ 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - Rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - Stații de pompare/ tratare;
  - Conducta de aducțiune a apei potabile;

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

#### **4.3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii** **Orientarea față de punctele cardinale**

- Conform art. 17 și anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;
- Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție tehnologic respectiv.

#### **Amplasarea față de drumurile publice**

- conform PUG și respectând zona de siguranță pentru căile de circulație;

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre 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.

#### **Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

#### **Amplasarea față de aliniament**

- Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație;

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;

- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- pe fiecare parte a acestora.
- Retragera față de aliniament va fi de minim 10,00 m.

#### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Construcțiile vor fi retrase față de limita de proprietate la minim 5,00 m. Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- În cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificările ulterioare) și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

Pentru parcelele existente în intravilan, unde se poate construi, care în momentul de față au funcțiunea de teren arabil în intravilan, zona constructibilă nu va depăși adâncimea de 50,00 m de la aliniament.

#### Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

- Se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 5.0 m;
- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

#### 4.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### Accese carosabile

- conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:
- parcela este constructibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;
- construcțiile de producție și/ sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de max. 2000 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

##### Accese pietonale

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;
- treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.
- se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/portilor situate la parterul clădirilor.



- căile pietonale adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ( h = 0,90 m), sau spațiu verde de siguranță;
- stratul de uzură al căilor pietonale va fi realizat astfel încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;
- panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5%, și în profil transversal max. 2%;

#### 4.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

##### Racordarea la rețelele existente:

- În condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
  - Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice; rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc, se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acestora;
  - Se interzice dispunerea antenelor tv/satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
  - Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
  - Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico - edilitare care să garanteze funcționarea acestuia la parametrii de protecție a mediului proiectați.
  - Echiparea tehnico – edilitară a unităților economice se va face prin grija beneficiarilor, în corelare cu echiparea tehnico – edilitară a întregii localități.

##### Realizarea de rețele noi

- se va face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiar, parțial sau în întregime , după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

##### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel;

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;

Toate lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă și de canalizare va fi obligatorie pentru toate construcțiile, în momentul realizării acesteia;

Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

#### Salubritatea

- Deșeurile rezultate din activitatea productivă vor fi depozitate și neutralizate în instalații proprii, respectându-se prevederile Legii nr.137/1995;
- Deșeurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.
- Este interzisă depozitarea deșeurilor industriale pe malul cursurilor de apă, în zone expuse scurgerilor pluviale sau în locuri vizibile de pe traseele turistice și drumurile publice.

#### 4.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noile obiective productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ/PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețe necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform regulamentului general de urbanism;

- Se consideră construibile parcelele având minim 1500 mp și un front la stradă de minim 30,0 mp.

#### Înălțimea construcțiilor

- H max la streșină = 12 m;

- pentru construcțiile existente se va menține înălțimea existentă a acestora;

- În zona rezervată industriei, înălțimea halelor de producție este impusă de procesul tehnologic și se va stabili prin P.U.Z/ P.U.D. pentru fiecare unitate în parte;

- Se recomandă evitarea halelor de producție pe mai multe nivele;

- Coșurile de fum, silozurile și alte instalații care se dezvoltă pe înălțime vor fi amplasate astfel încât să nu se implice în peisajul zonei.

- Pentru zone în care se dorește reconversia funcțională se va menține situația existentă până la reconversia funcțională după care, pentru noile funcțiuni, se va proceda conform regulamentului de urbanism specific pentru unitățile teritoriale de referință viitoare sau conform P.U.Z.

#### Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- Noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

- Pentru obiectivele industriale amplasate în trupul principal al localităților se vor adopta soluții arhitecturale care să nu contravină aspectului general al zonei.

- Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizărilor de șantier.

#### Procentul de ocupare a terenurilor

Se vor respecta prevederile PUG:

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 65\%$

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 2,5 \text{ mpAdc/mp}$

În cazul în care  $POT_{existent} > POT_{max}$  admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

#### 4.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

##### Parcaje

- conform art. 33 și anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea următoarelor:

- nu se admite staționarea autovehiculelor în față accesului în incintă;

- unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează – 1 loc de parcare/ 100 mp S desfășurată construcție.

- în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;

##### Spații verzi

- spațiile verzi din incintele industriale, în raport cu considerațiile tehnice, igienice și estetice impuse de natura și condițiile întreprinderilor, au rol: de separare a secțiilor cu procese de producție specifice, de filtru protector, de dirijare a curenților de aer (formarea curenților verticali), de odihnă și echilibru psihologic, estetic;

- se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respectiv (plop canadian, arțar);

- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

- pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spații verzi, cu precădere plantații arboricole de aliniament;

- ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%.
- între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate, se asigură zone de protecție sanitară. Prin teritorii protejate, în sensul prezentelor norme, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

### Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 2.10 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

## 5. ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI AGROZOOOTEHNICE, SERVICII PENTRU AGRICULTURĂ (UA)

### 5.1. Generalități

Caracterul zonei : zona unităților agricole (UA) reprezintă terenurile rezervate actualelor și/sau viitoarelor unități productive agro-zootehnice și cuprinde subzonele:

- Subzona unităților agricole, existente (UA);
- Subzona unităților agricole, propuse (UA1);

În zonele aparținând monumentelor istorice conținând vestigii arheologice, cât și în zonele de protecție ale acestora, orice documentație tehnică aferentă lucrărilor de construire, înaintea aprobării va fi avizată și de către Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj.

Funcțiunea dominantă: activități economice cu caracter agro-zootehnic și servicii agro-zootehnice;

Funcțiuni complementare: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, servicii de alimentație publică, depozitare, transport, etc;

### 5.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise: - toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament:

- Servicii pentru agricultură, unități agricole, FNC-uri, silozuri pt cereale
- Servicii pentru zootehnie, unități zootehnice, ferme de animale, stație montă, dispensar veterinar;
- Laboratoare, sere, solarii, construcții pentru adăpostirea și întreținerea utilajelor agricole;
- Spații pentru depozitare și transport marfă;
- Birouri, vestiare, spații medicale de incintă;
- Cantină de incintă, spații pentru protocol;
- Spații de prezentare și vânzare produse;
- Comerț cu amănuntul pentru nevoile angajaților;
- Parcaje.

#### Utilizări permise cu condiții

- Deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unități agro-zootehnice, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui PUZ / PUD;
- Pentru toate utilizările permise se va obține acordul de mediu;
- Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național/ județean/ CF, se va obține avizul organelor competente.
- În cazul unităților zootehnice noi cu capacități mai mari decât:
  - 100 capete bovine;

- 500 capete porcine;
- 1500 capete curcani;
- 6000 capete găini;

și care nu respectă normele de protecție sanitară și distanțele față de zonele de locuit se vor elabora studii de impact asupra sănătății populației, pe baza cărora se va elibera acordul și/ sau autorizația de mediu.

- În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme de cabaline	100 m
- Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 capete	200 m
- Ferme și îngrășătorii de taurine, peste 500 capete	500 m
- Ferme de păsări, până la 5000 de capete	500 m
- Ferme de pasari cu peste 5000 de capete	1000 m
- Ferme de ovine	100 m
- Ferme de porci, până la 2000 capete	500 m
- Spitale veterinare	30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
- Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
- Depozite pt. colectarea și păstrarea produselor animale	300 m
- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite	500 m
- Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1000 m

- Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institutiile specializate;

- Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile, etc), pot fi vătămătoare pentru om sau animale;

- În zonele cu riscuri de alunecare și/sau inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indică atât măsurile de consolidare generală cât și locală pentru întreaga zonă afectată și măsurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

- Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu

vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele de stat în vigoare.

#### Interdicții temporare

- Până la elaborarea PUZNP, pentru zonele naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri), dacă construcțiile noi propuse se situează în această zonă;
- Până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCCCPN Sălaj în zonele construite protejate, dacă construcțiile noi propuse se situează în această zonă;
- Până la descărcarea terenului de sarcină arheologică, în zonele cu patrimoniu arheologic, dacă construcțiile noi propuse se situează în această zonă;
- Până la elaborarea PUZ/ PUD –urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni/obiective noi propuse;
- Orice construcție până la elaborarea PAC și PT cât și până la corelarea cu traseele de străzi și rețelele de utilități;

#### Interdicții permanente

- Locuințe, dotări social-culturale;
- Interdicțiile totale de construire se stabilesc și pentru zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- și față de culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220/ 110/ 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrală de transport gaz;
  - Rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - Stații de pompare/ tratare;
  - Conducta de aducțiune a apei potabile;
  - Depozitul de carburant.

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

#### **5.3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### Orientarea față de punctele cardinale

- Conform art. 17 și anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;
- Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție tehnologic respectiv.

##### Amplasarea față de drumurile publice

- conform PUG și respectând zona de siguranță pentru căile de circulație;

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre 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.

#### Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

- În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de minim 10 m.

#### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism dar nu mai puțin de 5,00 m;

- În cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificările ulterioare) și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

#### Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- Se admite de regula o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă  $D=H$ , dar nu mai puțin de 10.0 m;

### 5.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Accese carosabile

- conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:
- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;
- construcțiile de producție și/ sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de max. 2000 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

#### Accese pietonale

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;



- treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal, se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.
- se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/porturilor situate la parterul clădirilor.
- căile pietonale adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ( h = 0,90 m), sau spațiu verde de siguranță;
- stratul de uzura al căilor pietonale va fi realizat astfel încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;
- panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5%, și în profil transversal max. 2%;
- treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.
- se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/porturilor situate la parterul clădirilor;

### 5.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Racordarea la rețelele existente:

- În condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

- Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice; rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc, se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;

- Se interzice dispunerea antenelor tv/satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;

- Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale / ganguri;

- Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico - edilitare care să garanteze funcționarea acestuia la parametrii de protecție a mediului proiectați.

- Echiparea tehnico – edilitară a unităților economice se va face prin grija beneficiarilor, în corelare cu echiparea tehnico – edilitară a întregii localități.

#### Realizarea de rețele noi

- Se va face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

#### Salubritatea

- Deșeurile rezultate din activitatea productivă vor fi depozitate și neutralizate în instalații proprii, respectându-se prevederile Legii nr.137/1995;

- Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

- Deșeurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

- Este interzisă depozitarea deșeurilor industriale pe malul pâraielor, în zone expuse scurgerilor pluviale sau în locuri vizibile de pe traseele turistice.

#### 5.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiective productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ/PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețe necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform regulamentului general de urbanism;

- Se consideră construibile parcelele având minim 2500 mp și un front la stradă de minim 30,0 mp.

#### Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ/ PUD, fiind determinată de procesul tehnologic;

- Se recomandă evitarea halelor de producție pe mai multe niveluri;

- Coșurile de fum, silozurile și alte instalații care se dezvoltă pe înălțime vor fi amplasate astfel încât să nu se implice în peisajul zonei.

- Înălțimea maximă admisă 6,00 m. sau conform PUZ.

#### Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- Pentru obiectivele industriale amplasate în trupul principal al localităților se vor adopta soluții arhitecturale care să nu contravină aspectului general al zonei.

- Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizărilor de șantier.

#### Procentul de ocupare a terenurilor

Se vor respecta prevederile PUG, PUZ sau PUD:

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 65\%$

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 2,5 \text{ mp}$   
 $Adc/mp$

În cazul în care  $POT_{existent} > POT_{max}$ . admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

### 5.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### Parcaje

- conform art. 33 și anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea următoarelor:
- nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;
- unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează – 1 loc de parcare/ 100 mp S desfașurată construcție.

#### Spații verzi

- spațiile verzi din incintele agro-zootehnice, în raport cu considerațiile tehnice, igienice și estetice impuse de natura și condițiile întreprinderilor, au rol: de separare a secțiilor cu procese de producție specifice, de filtru protector, de dirijare a curenților de aer (formarea curenților verticali), de odihnă și echilibru psihologic, estetic;
- se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respectiv (plop canadian, arțar);
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;
- pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spații verzi, cu precădere plantații arboricole de aliniament;
- ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%.
- la unitățile economice cu potențial poluant se vor asigura plantații arboricole perimetral incintei.

#### Împrejurimi

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 2.10 m; împrejurirea va fi dublată cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejurimi opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

## **6. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT - SP**

### **6.1. Generalități**

Caracterul zonei : Reprezintă grădini, scuaruri, fâșii plantate publice cu rol de protecție situate adiacent căilor de transport și zonelor cu funcțiuni de industrie și agro industrie, parcuri, spații verzi publice de agrement, perdele de protecție și spații verzi de protecție a versanților, spații verzi situate de-a lungul apelor.

În zonele aparținând monumentelor istorice conținând vestigii arheologice, cât și în zonele de protecție ale acestora, orice documentație tehnică aferentă lucrărilor de construire, înaintea aprobării va fi avizată și de către Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj.

#### Funcțiunea dominantă:

- spații verzi-parcuri, loisir cotidian/ săptămânal pentru toate categoriile de vârstă, cu rol de: îmbunătățire microclimat, sport-joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicare a calității estetice a peisajului urban;

- agrement – padure, parc;

- perdele de protecție – plantații și amenajări de benzi din vegetație forestieră / arboricola existente și propuse;

- plantații de protecție a versanților;

Funcțiuni complementare: alimentație publică, mobilier urban (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioșcuri ziare, cabine telefonice, etc.), locuri de joacă, terenuri de sport, alei accese, parcări, circulație pietonală și rețele tehnico-edilitare.

### **6.2. Utilizare funcțională**

#### Utilizări permise:

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florale / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări, bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 65% din teren;

- locuri de joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 15% din teren;

- pavilioane de expoziție, lectură, club, teatru în aer liber, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren;

- alei, piste pentru biciclete / role – circa 10 % din teren;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;

- utilități publice tehnico-edilitare care deserveșc funcțiunile de bază (apă, canalizare, iluminat public, etc.);

### Utilizări permise cu condiții

- Amplasarea construcțiilor / amenajărilor se va face pe baza de PUZ / PUD;
- adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere cu suprafață limitată, conform studiilor de amenajare peisagistică;

### Interdicții temporare

- Orice amenajare sau construcție amintită mai sus până la elaborarea studiilor specifice;
- Până la elaborarea PUZZNP, pentru zonele naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- Până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJC Sălaj în zonele construite protejate;
- Până la descărcarea terenului de sarcină arheologică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- Pana la elaborarea PUZ/ PUD –urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni/ obiective de utilitate publică propuse;

### Interdicții permanente

- Interdicțiile totale de construire se stabilesc și pentru zone de siguranță față de caile de comunicație:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean / drum ocolitor, pe ambele parti;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- și față de culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220/ 110/ 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrală de transport gaz;
  - Rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - Stații de pompare/ tratare;
  - Conducta de aducțiune a apei potabile;
  - Activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
  - Construcții provizorii de orice natura, mai puțin lucrările de organizare de santier;
  - Depozite en gros;
  - Activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil Aparținând circulațiilor publice sau institutiilor publice;
  - Depozitari de materiale re folosibile;
  - Anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
  - Depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);
- Construcții de locuințe;
- Se interzic orice lucrări de construire care contravin normelor sanitare și de protecție a mediului precum și caracterului zonei;

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

#### **6.3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### Orientarea față de punctele cardinale

- Conform art. 17 și anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;
- Pentru construcțiile de alimentație publică orientarea se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public. Se va realiza orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- Construcțiile de cultură vor avea spații de lectură și săli de expunere orientate spre nord;
- Bibliotecile se vor orienta spre nord;
- Construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15<sup>0</sup>;
- Construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

##### Amplasarea față de drumurile publice

- conform studii peisagistice;

##### Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR

- nu este cazul;

##### Amplasarea față de aliniament

- conform studiilor peisagistice;
- în cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de minim 10 m.

##### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se vor respecta prevederile studiilor de specialitate precum și prevederile Regulamentului general de urbanism;

##### Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

- Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- Se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă  $D=H$ , dar nu mai puțin de 10.0 m;

### 6.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Accese carosabile

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public, de accesul de serviciu și de întreținere;

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de congestionare de min. 7,00 m lățime;

- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;

- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

- Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare/ salubritate/ hidrotehnice. Accesul carosabil va avea o lățime de min. 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;

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

#### Accese pietonale

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/portilor situate la parterul clădirilor.

### 6.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

#### Racordarea la rețelele existente:

- În condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice; rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc, se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- Se interzice dispunerea antenelor tv/satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fașadele principale / ganguri;

#### Realizarea de rețele noi

- Se va face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

#### Salubritatea

- Deșeurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

### 6.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- **Se impune a suprafața de min. 26 mp/locuitor, pentru spații verzi în intravilan;**
- Conform studii de specialitate;

#### Înălțimea construcțiilor

- Construcțiile admise vor avea un singur nivel;

#### Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizărilor de șantier.

#### Procentul de ocupare a terenurilor

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 10\%$  pt constr.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 0,10$  mpAdc/mp pentru construcții;



### 6.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

#### Parcaje

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane și min. 1 copac / 2 parcări;

#### Spații verzi

- conform studii de specialitate;
- Se vor asigura spații verzi conform HGR 525/1996 republicată care prevede:

Nr.	Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
1	Grădina unității de locuire (spatii verzi 0,7 + loc de joaca 1,3)	min. 2,00 mp / locuitor
2	Învățământ	min. 30 % din S teren
3	Sănătate	min. 10 mp / bolnav
4	Comerț	min. 5 % din S teren
5	Cultură	min. 20 % din S teren
6	Sport	min. 30 % din S teren
7	Administrație	min. 10 % din S teren
8	Turism	min. 25 % din S teren
9	Culte	min. 30 % din S teren
10	Industrie	min. 20 % din S teren
11	Gospodărire comunală	min. 20 % din S teren
12	Căi de comunicație	min. 20 % din S teren
13	Rețele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren

Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere dispunerea de terenuri de joc pentru grupele:

- I (sub 3 ani) – 150-200 mp;
- II (3-6 ani) – 0,20 mp/ locuitor;
- III (6-10 ani) – 0,40 mp/ locuitor;
- IV (10-40 ani) – 0,70 mp/locuitor, inclusiv amenajări sportive;

#### Împrejurii

- Parcelele vor avea împrejurii transparente și cu gard viu, cu înălțimea de max. 0,90 m. Suprafața împrejuririlor va fi tratată decorativ.

## 7. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ ( GC)

### 7.1. Generalități

Primăriile, agenții economici, asociațiile de locatari și cetățenii au obligația să asigure colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide. Se interzice aruncarea deșeurilor solide în alte locuri decât în cele amenajate special și autorizate sanitar.

La elaborarea regulamentelor de salubritate, primăriile au obligația să respecte normele sanitare și să consulte autoritatea sanitară teritorială.

Cetățenii sunt obligați să respecte întocmai măsurile stabilite de primărie pentru asigurarea igienei publice și salubrității localității, precum și regulile elementare de igienă în gospodăria sau locuința proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

Se vor respecta prevederile “Ordinului Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”, Cap 5, art. 36 – 45.

*Caracterul zonei* : zona de gospodărire comunală (GC) cuprinde:

- Subzona cimitire (GC1);
- Subzona salubritate (GC2);

Funcțiunea dominantă: cimitire, salubritate, platforma gospodărești, platforme betonate de dejectii animaliere;

Funcțiuni complementare: circulație pietonală / carosabilă, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

### 7.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise:

#### GC1

- Amenajarea aleilor, spațiilor verzi și instalațiilor edilitare necesare în cimitire;

- Construcții caracteristice cimitirelor:

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

#### GC2

- Platformă betonată de dejectii animaliere;

- Bazine impermeabile vidanjabile;

- Platforme betonate și construcții provizorii pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere;

- 2 mp / locuință unifamilială;

- 2mp/ 3 ap. Locuințe colective;

### Utilizări permise cu condiții:

- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor.
- Se va respecta O.M.S. nr. 119/2014:
  - 50 m distanța minimă între cimitir uman și locuințe;
  - 100 m distanța minimă între cimitirele noi sau extinderi ale celor existente și zona de locuire;
  - 10 m distanța minimă între platforme pentru depozitare temporară a deșeurilor menajere și locuințe;
  - se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 - 10 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.

Se va respecta Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare.

### Interdicții temporare

- Orice amenajare sau construcție amintită mai sus până la elaborarea studiilor specifice;
- Până la elaborarea PUZNP, pentru construcții noi situate în zonele naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- Până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJC Sălaj pentru construcții noi situate în zonele construite protejate;
- Până la descărcarea terenului de sarcină arheologică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- Până la elaborarea PUZ/ PUD –urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni/ obiective de utilitate publică propuse;

### Interdicții permanente

- Interdicțiile totale de construire se stabilesc și pentru zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- și față de culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220/ 110/ 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - Rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
  - Stații de pompare/ tratare;
  - Conducta de aducțiune a apei potabile;

### 7.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

#### 7.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### Orientarea față de punctele cardinale

- amplasarea și orientarea construcțiilor în cimitire se va face astfel încât să se respecte normele de cult;

##### Amplasarea față de drumurile publice

- Conform P.U.G.;

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre 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.

##### Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR

- nu este cazul

##### Amplasarea față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu min. 6 m față de aliniament (limita domeniului public-trotuar);

- Între morminte și gardul cimitirului va fi lasată o zonă liberă de 7 m.

##### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Între morminte și gardul cimitirului va fi lasată o zonă liberă de 6 m;

##### Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

- Amplasarea construcțiilor, în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare – 6 m, precum și a distanței minime între clădiri ( $D=H$ ).

#### 7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### Accese carosabile

- conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:
- se va asigura obligatoriu acces carosabil prin drum public de minimum 3,5 m lățime.
- în jurul împrejurării – spre interior, va fi lăsată o zonă liberă de min. 7 m ;
- aleile principale vor avea lățimea de 4,00 m respectiv cele perimetrare de 3,00 m latime.

##### Accese pietonale

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

- aleile secundare vor avea latimea de 2,00 m.
- tot la al doilea rand de morminte, distanța dintre acestea va fi de 1,00 m.

### 7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.
- Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă;
  - Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează reziduurile menajere din locuință; reziduurile nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă aflată în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
  - Administrația locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menținute în stare bună, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale, după colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat;
  - Deșeurile urbane trebuie sortate la locul de producere în componente reciclabile și nereciclabile;
  - Serviciul de salubritate sau agentul economic care se ocupă de gestionarea deșeurilor va folosi sisteme de colectare a materialelor reciclabile și va asigura dirijarea lor spre procesul de reciclare. În acest scop va asigura capacități adecvate de sortare și depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separată a acestora (sticle, material plastic, hârtie, deșeuri predominant organice, biodegradabile, etc);
- Categorii de deșeuri:
  - Deșeuri menajere;
  - Deșeuri comerciale similare celor menajere;
  - Deșeuri din parcuri și grădini:
    - Deșeurile specifice, predominant vegetale, din parcuri și grădini trebuie reciclate prin compostare, de preferat la locul de producere, sau acestea să fie dirijate spre un sistem similar unde se compostează resturile vegetale din alte surse;
  - Deșeuri din pietre:
    - se va asigura colectarea separată a deșeurilor de origine vegetală, care pot fi compostate și a celorlalte deșeuri ce pot fi reciclate: plastic, hartie, sticlă, etc, similare cu cele menajere. Administrația pieței va asigura recipiente marcate și amplasate în locuri special amenajate;
  - Deșeuri din construcții:
    - Componentele nereciclabile din refacerile drumurilor, din demolări și construcții se colectează și se folosesc într-un sistem de reciclare;

orice deșeu din demolări este considerat contaminat și se colectează separat, dirijându-se într-un sistem care să nu permită accesul persoanelor neautorizate. Antreprenorul are obligația să monteze recipiente de colectare adecvate;

- Deșeurile rezultate din îngrijirile medicale acordate la domiciliul pacientului sau cele rezultate din activitatea de îngrijiri medicale acordate în cabinete medicale amplasate în clădiri de locuit urmează ciclul deșeurilor cu risc, conform reglementărilor legale specifice. Cabinetele medicale vor respecta legislația specifică în domeniu. Se interzice depunerea deșeurilor rezultate din îngrijiri medicale în containerele comune ale clădirilor de locuit;

- Deșeurile stradale se compun din: deșeuri rezultate din maturarea străzilor și deșeuri asimilate celor menajere, pre colectate în recipiente stradale.

Deșeurile rezultate din maturarea străzilor conțin: materiale rezultate din abraziunea cauciucurilor și a drumului, frunze și alte vegetale, resturi animale, nisip antiderapant și pulberi sedimentare din atmosfera. Este recomandabil ca nisipul antiderapant să fie colectat separat de alte deșeuri stradale și reutilizat.

Deșeurile asimilabile cu cele menajere se pre colectează în recipiente stradale (cosuri, pubele, containere) asigurate de către primării. Este important ca aceste recipiente să fie în număr suficient, cu volume adecvate și montate la distanțe optime. Deșeurile stradale urmează filiera de neutralizare a deșeurilor menajere.

- Deșeurile zootehnice rezultate din gospodării particulare, care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

Evacuarea reziduurilor menajere de la locurile de producere și colectare la locul de neutralizare se face conform contractului existent între primărie și firma de salubritate ce deservește comuna.

Metodele și tehnologiile de neutralizare a reziduurilor solide vor fi avizate sanitar. Reziduurile toxice și periculoase se depozitează și se neutralizează numai în condițiile stabilite conform reglementărilor în vigoare.

Depozitele de deșeuri urbane controlate, instalațiile de compostare a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare trebuie proiectate, construite și administrate, astfel încât să se împiedice eliminarea și diseminarea poluanților în mediul natural: sol, ape, aer.

În instalațiile de compostare a deșeurilor organice biodegradabile se va evita prezența substanțelor toxice care pot polua solul, pe care se depune compostul. În acest scop, se asigură condiții de colectare separată a acestui tip de deșeuri. Gazele de fermentare și apele exfiltrate, rezultate din procesul de compostare, se captează și se dirijează spre instalații adecvate de tratare și neutralizare.

#### 7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

### Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

GC1 - parcelarea internă se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare generală normelor specifice, în vigoare. Densitatea brută va fi de 7,5 – 10 mp/loc (1000 – 1350 locuri/ha).

GC2 - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri.

#### Înălțimea construcțiilor

- Conform cultului (GC1);
- Parter (GC2);

#### Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- Se interzice autorizarea construcțiilor a căror amplasare și volumetrie contravine sau modifică aspectul general al zonei.

#### **Clădiri**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

#### **Lucrări funerare sub și supraterane**

Se pot utiliza seturi de componente tipizate pentru morminte, caz în care acestea vor fi supuse autorizării.

Nu sunt admise construcții supraterane decât de tip criptă, cu înălțimea maximă de 40 cm deasupra terenului amenajat și cruci și obeliscuri până la înălțimea maximă de 2,0 m.

#### Procentul de ocupare a terenurilor

- Procentul maxim de ocupare a terenului POTmax = 50% - pt construcții, cavouri, urne, etc ;

Densitatea brută de utilizare teren: 7,5 – 10 mp/loc

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax = 0,5 - pt construcții, morminte, cavouri, urne

### 7.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### Parcaje

- GC1- se vor prevedea min. 10 parcaje/cimitir;
- nu se admit în interiorul cimitirelor;
- se organizează în limita posibilităților în apropierea acceselor în incinte;
- GC2 – conform studiilor de specialitate și a parcului auto de salubritate;

#### Spații verzi

Toate construcțiile/ amenajările gospodăriei municipale, vor fi asigurate cu zone de protecție sanitară și vor avea perdele de protecție – vegetație înaltă.

Teritoriul cimitirului va fi structurat ca spațiu verde.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) va ocupa minim **20%** din suprafața totală, fără a lua în calcul mormintele. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Se vor planta în mod obligatoriu arbori în aliniamentul aleilor principale. Pe teritoriul cimitirului se va planta minimum un arbore la 100 mp.

Perimetrul cimitirului, în interior, se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3,00 m, care nu poate fi utilizată pentru morminte.

### Împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public și spre terenurile vecine vor fi opace de max. 2,1 m înălțime, cu grilaj decorativ la acces și dublate de vegetație înaltă / gard viu.



## 8. ZONA PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE (TE)

### 8.1. Generalități

Zona pentru construcții tehnico-edilitare (TE) cuprinde:

- Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existentă (TE1);
- Subzona pentru construcții tehnico-edilitare propusă (TE2);

Funcțiunea dominantă: construcții și rețele tehnico-edilitare

Funcțiuni complementare: spații verzi, căi de comunicație

### 8.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise: - toate tipurile de construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității:

- captări de apă, stații de pompare, rezervoare de apă;
- posturi / stații de transformare;
- centrale termice;
- stații de reglare, măsură gaz;
- antene GSM;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare);
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- stații de epurare;
- depozite de carburanți;
- alte instalații edilitare;

#### Utilizări permise cu condiții

- Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan;
- Echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la baza studiul de fezabilitate, cu avizul „Comisiei pentru executia rețelelor edilitare”;
- În zona cu riscuri de alunecări și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc) care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte cât și a măsurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenți și inundații;

#### Interdicții temporare

- Orice construcție până la elaborarea PAC și PT cât și până la corelarea cu traseele de străzi și rețelele de utilități.
- Până la elaborarea PUZNP, pentru construcțiile noi situate în zonele naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- Până la obținerea avizului DJC Sălaj pentru construcțiile noi situate în zonele construite protejate;
- Până la descărcarea terenului de sarcină arheologică, în zonele cu patrimoniu arheologic;

- Până la elaborarea PUZ/ PUD –urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni/ obiective de utilitate publică propuse;

#### Interdicții permanente

- Interdicțiile totale de construire se stabilesc și pentru zone de siguranță față de căile de comunicație:

- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;

și față de culoare de protecție față de:

- stația de transformare, LEA 220/ 110/ 20 kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrală de transport gaz;
- Rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
- Stații de pompare/ tratare;
- Conducta de aducțiune a apei potabile;

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

#### **8.3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### Orientarea față de punctele cardinale

- Conform art. 17 și anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### Amplasarea față de drumurile publice

- conform documentații tehnice;

##### Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR

- nu este cazul;

##### Amplasarea față de aliniament

- conform documentații tehnice;

##### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform documentații tehnice;

##### Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

- conform documentații tehnice;

#### **8.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### Accese carosabile

- Se vor asigura accese la toate construcțiile aferente rețelelor tehnico-edilitare cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;
- Conform documentații tehnice;

##### Accese pietonale

- Se vor asigura accese la toate construcțiile aferente rețelelor tehnico-edilitare, de min. 1 m lățime;
- Conform documentații tehnice;

### 8.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Racordarea la rețelele existente:

- În condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

#### Realizarea de rețele noi

- Se va face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

- În jurul lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor destinate alimentării cu apă potabilă, surselor de apă potabilă destinate îmbutelierii, surselor de ape minerale utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, lacurilor și nămolurilor terapeutice, în conformitate cu art. 5 alin. (1) din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, se instituie zone de protecție sanitară și perimetre de protecție hidrogeologică, în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității surselor de apă și, respectiv, a lacurilor și a nămolurilor terapeutice.

- Lucrările se vor executa cu respectarea „HOTĂRÂRE nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică”;

- În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului;

- La proiectarea și execuția rețelelor de apă potabilă se vor avea în vedere evitarea oricăror legături între acestea și rețelele de apă nepotabilă, precum și realizarea și menținerea în timp a etanșeității.

#### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- proprietatea se va stabili în conformitate cu prevederile art. 29 din Regulamentul general de urbanism și cu legislația specifică apărută ulterior în domeniu și aflată în vigoare;

### 8.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Conform documentației tehnice;

#### Înălțimea construcțiilor

- Conform documentației tehnice;

- Se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare;

#### Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- Pentru obiectivele industriale amplasate în trupul principal al localităților se vor adopta soluții arhitecturale care să nu contravină aspectului general al zonei.

### Procentul de ocupare a terenurilor

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT<sub>max</sub> 50% sau conf. studiilor de specialitate si/sau normelor tehnice specifice;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT<sub>max</sub> = 1,5 sau conf. studiilor de specialitate si/sau normelor tehnice specifice;

### 8.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### Parcaje

- conform art. 33 și anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea următoarelor:
  - se va asigura min. 1 loc de parcare pt. autospecială, lângă construcție.

#### Spații verzi

- parcelele se vor asigura cu perdele de protecție în valoare de min. 20% din suprafața terenului.

#### Împrejurimi

- construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare se vor împrejmui conform normelor în vigoare.

## **9. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (CC)**

### **9.1. Generalități**

Zona cuprinde căi de comunicație și construcții aferente (CC) conține subzonele:

- Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente CC1 ;

#### **Funcțiunea dominantă:**

CC1

- circulația / staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală, a biciclistilor și a pietonilor, parcuri publice);
- construcții aferente căilor de comunicație (autogară, stații de transport în comun) inclusiv terenurile necesare aferente;

Drumurile sunt căi de comunicație terestra special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

Zona drumului public/ străzi cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzi: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclisti, suprafețe adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția 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 ale terenului drumului și altele asemenea.

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

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

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului.

Zona de protecție este delimitată astfel:

- 22 m față de axul drumului național de o parte și de alta;
- 20 m față de axul drumului județean de o parte și de alta;
- 18 m față de axul drumului comunal de o parte și de alta;

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.

### Funcțiuni complementare:

#### CC1

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

## **9.2. Utilizare funcțională**

### Utilizări permise:

#### CC1

- lucrări și amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic, conținute în PUG.
- căi de comunicație;
- parcaje publice, parking-uri;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, alei pentru cicliști;
- spații verzi;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- spații de depozitare aferente activităților de transport rutier;
- construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților rutiere;
- lucrări de artă;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapete de protecție, plantații de protecție, etc.
- autogări și funcțiuni complementare pentru deservirea populației;
- stații de depozitare pentru produsele transportate;
- lucrări de artă;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapete de protecție, plantații de protecție, etc.
- funcțiuni complementare pentru deservirea populației;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, toate în condițiile respectării legilor în vigoare;
- trotuare, alei pentru cicliști;

- spații verzi;
- refugii și treceri pentru pietoni;

#### Utilizări permise cu condiții

##### CC1

- conform studiilor de specialitate;
- se vor obține avizele și acordurile impuse de legislația specifică;
- orice construcție va respecta toate condițiile impuse de art. 18 din

Regulamentul general de urbanism;

- construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice;

#### Interdicții temporare

- orice autorizare de construcție până la elaborarea P.A.C. și P.T. și până la obținerea avizelor de specialitate;

- Până la elaborarea PUZNP, pentru construcții situate în zonele naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);

- Până la elaborarea avizului DJC Sălaj pentru construcții situate în zonele construite protejate;

- Până la descărcarea terenului de sarcină arheologică, în zonele cu patrimoniu arheologic;

#### Interdicții permanente

##### CC1

- Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul autostrăzilor, drumurilor expres și a drumurilor naționale europene, respectiv 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național sau județean;

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

- Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

- Executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

- Culturi agricole sau forestiere în zona de siguranță a căilor de comunicație;

- Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări, sau care ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor rutiere și ferate, a zonei de protecție precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

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

#### **9.3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

- Conform art. 17 și anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;
- Se va respecta OMS nr. 119/ 2014

##### **Amplasarea față de drumurile publice**

- conform documentației tehnice;

##### **Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul

##### **Amplasarea față de aliniament**

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază;
- se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;

##### **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază;
- clădirile se vor retrage la o distanță de min. H/2 față de limitele laterale/ posterioară/ între clădiri, dar nu mai puțin de 6 m

##### **Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele**

- conform documentației tehnice;
- distanța între clădiri va fi de min. 6 m;
- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază;

#### **9.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **Accese carosabile**

- stabilirea numărului admis de accese din străzi, ca și localizarea acestora, se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separația de circulația publică;

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu;

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

- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;

##### **Accese pietonale/ piste pt. Bicicliști**

- trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.



Fâșia liberă are lățimea de:

- 2,00 m la străzile de categoria I;
- 1,50 m la străzile de categoria II;
- 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul cand

distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permit prevederea fâșiilor libere; în caz contrar, trotuarele sunt adiacente părții carosabile.

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni/oră și 8% pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6% respectiv 8% trotuarele se amenajează cu trepte.

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

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

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

Toate căile pietonale vor avea lățimea liberă de 1,50 m ( se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pt manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m;

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

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Pentru protejarea pietonilor și respectiv a ciclistilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogena – se prevăd parapete de siguranță (h=0,90 m) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de biciclisti, sau spațiu verde de siguranță.

Pe poduri, podete și pasarele, lățimea trotuarelor se determină în funcție de intensitatea fluxurilor de pietoni și de prevederile STA 2924-86.

La stațiile de transport în comun pe partea carosabilă, peroanele sunt denivelate față de cota acesteia. Lungimea stațiilor se stabilește în funcție de numărul și lungimea vehiculelor de transport în comun, conform studiului de circulație. Lățimea peroanelor se determină în concordanță cu intensitatea fluxurilor de pietoni și este de cel puțin 1,50 m.

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6-20 cm, în mod curent 15 cm.

Traseul în plan al pistei de biciclisti este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa drumului respectiv.

Pistele de bicicliști în localități sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor și pietonilor și sunt separate de partea carosabilă și respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Pentru pistele de cicliști amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să se asigure un spațiu de siguranță de 1,00 – 1,50 m lățime față de marginea acostamentului. Spațiul de siguranță poate fi înlocuit cu un parapet.

Declivitatea longitudinală a pistei de cicliști urmărește de regulă declivitatea părții carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista de ciclisti se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări și suprafața de teren ocupată, fără a depăși declivitatea de 4% (7% dar pe lungimi reduse).

Lățimea minimă a pistelor de ciclisti trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă și un sens de circulație, 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație și 2,00 m pt două benzi în ambele sensuri de circulație.

La racordarea pistelor de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teșite cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

În profil transversal, pista de ciclisti se amenajează cu panta transversala unică, în funcție de tipul îmbrăcăminților.

Gabaritul pistei de cicliști asigură o înălțime liberă de trecere de 2,40 m.

Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulație învecinate este de:

- 0,50 m până la construcțiile laterale;
- 1,50 m până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și aleile de pietoni.

### 9.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumului: canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, rețeaua energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații;
- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere;

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile 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.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/ subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;

- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii;

- rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;

- rețelele de telecomunicații să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;

- rețelele de gaze naturale să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;

- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Traversarea aeriană a străzilor de către rețelele edilitare se face, de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90 grade, dar nu mai mic de 60 grade.

La subtraversarea drumurilor naționale, județene și comunale de către conducte de gaze și lichide, amplasarea acestora trebuie să se facă conform legislației în vigoare.

Amplasarea instalațiilor, distanțelor de pozare și dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentațiilor tehnice.

Rețelele de energie electrică de înaltă tensiune și canalizare se proiectează și se realizează pe trasee independente, corespunzător normelor tehnice.

La proiectarea canalelor se vor lua măsuri pentru protejarea acestora față de agresivitatea apelor subterane, cât și pentru protejarea straturilor rutiere și a surselor de apă, a solului și a complexului rutier.

Conductele rețelelor de distribuție se montează, de regulă, îngropat.

Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului și la min. 0,80 m sub cota fundului șanțului.

Traversările instalațiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze se execută la adâncimea minimă de 1,20 m sub cota axului drumului și la 0,50 m sub cota fundului șanțului.

Este interzisă montarea conductelor de distribuție:

- sub linii de cale ferată, în lungul acestora;
- în canale de orice fel, care comunică direct cu clădiri;
- sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor.

La subtraversarea canalelor sau a altor construcții care nu pot fi evitate, conductele de gaze se vor monta în tuburi de protecție. La intersecția cu rețele edilitare sau cu alte construcții subterane, conductele de gaze se montează, deasupra acestora.

La stabilirea traseului conductelor de distribuție trebuie respectate distanțele minime până la construcții, instalații sau obstacole învecinate, existente sau proiectate, stabilite prin legislația în vigoare.

Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor din localități:

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime de liberă trecere de minim 6,00 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

Instalarea stâlpilor de susținere a cablurilor de energie electrică sau de telecomunicații se face la o distanță suficientă de drumul național, astfel încât, în situația lărgirii drumului cu câte o bandă pentru fiecare sens de circulație, stâlpii să rămână în afara zonei de siguranță, fără a fi necesară mutarea lor.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la min. 1,00 m față de partea carosabilă.

Indicatoarele/ semafoarele se amplasează în intersecții, de regulă, pe partea dreaptă a direcției de mers. Înălțimea stâlpului de susținere (distanța de la sol la extremitatea de jos a indicatorului/semaforului) va avea minim 2,20 m.

În cazul străzilor cu mai multe benzi de circulație, atunci când este necesară o semnalizare specifică fiecărei benzi, susținerea indicatoarelor/ semafoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălțimea de liberă trecere de 5,00 m.

#### 9.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Conform studiilor de specialitate

##### Înălțimea construcțiilor

- Conform documentației tehnice;
- Se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare;

##### Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- Pentru obiectivele industriale amplasate în trupul principal al localităților se vor adopta soluții arhitecturale care să nu contravină aspectului general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului / programelor arhitecturale.

Se va urmări realizarea unui ansamblu unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Se admite publicitatea permanentă sau temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc).

Firmele comerciale / necomerciale fac obiectul unei reglementări separate, specifice.

#### Procentul de ocupare a terenurilor

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT<sub>max</sub> = 40% pt clădiri;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT<sub>max</sub> = 1,00 pt clădiri;
- În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi/ extinderi pe orizontală.

#### 9.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui

##### Parcaje

- La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru maxim 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- La construcțiile financiar bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:
  - 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
  - 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
  - 40 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2000 mp;
- În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare;
- Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:
  - 1 loc de parcare/ 50 mp spațiu de expunere;
  - 1 loc de parcare/ 30 locuri în sală/ teren de sport;

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- În cazul construcțiilor pentru sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10 % pentru public;
- În cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.
- Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun.
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se vor amenaja parcaje/ garaje subterane publice la o distanță de maxim 250 m, față de instituțiile și serviciile publice respective.

### Spații verzi

- În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei – min. 20% din suprafața terenului, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau /și inverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m;
- Amplasarea pomilor în localități se va face cu acordul administratorului drumului public. Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol.
- Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor.
- Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.
- Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantatiei, vor fi:
  - pt. Plantații de pomi într-un șir minim 1,00 m;
  - pt. plantații de arbuști min. 0,75-1,00 m;
  - pt. gazon și flori min. 0,75-1,00 m;
- Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00mx1,00m, sau circular, cu D=1,00m, care pot să fie acoperite cu grătare metalice.
- Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de min. 1,00 m.

- Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și zonele de traversare pentru pietoni.
- Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.
- Curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

#### Împrejmuiri

Terenurile ce cuprind construcții aferente căilor de comunicație vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,80 m (din fier, lemn sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 50 cm înălțime și dublate cu gard viu.

## 10. ZONA OCUPATĂ DE APE (A)

### 10.1. Generalități

Zona ocupată de ape (A) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Zona ocupată de apă cuprinde:

- cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența Legii Apelor;
- cursuri de apă necadastrale, care nu intră sub incidența legii Apelor;
- lacuri;

Funcțiunea dominantă: albia minoră și majoră a apelor

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele obisnuite, 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 la riscuri inundabile au în vedere albia majoră a apei.

Funcțiuni complementare: accese carosabile, pietonale, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

### 10.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise: - platforme meteorologice, stații de măsurare nivel apă și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Utilizări permise cu condiții

- poduri necesare drumurilor, de traversare a cursurilor de apă, exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, 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 SGA. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Interdicții permanente

Se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri.

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă.

În jurul platformelor meteorologice se institue zonă de protecție severă pe o lățime de 30 m. În această zonă este interzisă executarea oricăror construcții și instalatii supraterane.



## 11. ZONA TERENURILOR AGRICOLE (TA)

### 11.1. Generalități

Zona terenurilor agricole (TA) – zona cuprinde terenurile agricole din extravilan, proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

#### Funcțiunea dominantă:

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

Funcțiuni complementare: vegetație forestieră (daca nu fac parte din amenajările silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice și de expoatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

### 11.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise: - În conformitate cu prevederile legilor nr. 18/1991 și 50/1991 (republicate), pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care deserveșc activități agricole (anexe gospodărești ale unităților agricole, adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor/ utilajelor agricole), fără a primi o determinare ca trup în cadrul localității.

#### Utilizări permise cu condiții

- Construcții de locuințe, servicii, industriale, unități agricole sau orice alte amenajări cu caracter permanent, se pot efectua, doar pe bază de PUZ.

- În zonele cu patrimoniu arheologic, nu se eliberează autorizații de construire până la obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj și descărcarea terenului de sarcină istorică;

#### Interdicții permanente

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 cu excepția construcțiilor care deserveșc activitățile agricole, cu destinație militară, căilor ferate, soselelor de importanță deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductelor magistrale de transport gaze și petrol, lucrărilor de gospodărire a apelor și amenajare a surselor de apă.

## 12. ZONA OCUPATĂ DE PĂDURI (P) – ZONA PROTEJATĂ

### 12.1. Generalități

Zona ocupata de paduri (P) – zona protejata cuprinde:

- Subzona ocupată de păduri în intravilan și extravilan ;
- Subzona pepiniere ;

#### Funcțiunea dominantă:

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (legea nr. 26/1996 – Codul Silvic);

Funcțiuni complementare: drumuri forestiere, cantoane silvice, rețele tehnico-edilitare;

### 12.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise: drumuri forestiere, cantoane silvice, rețele tehnico-edilitare, ;

#### Utilizări permise cu condiții

- În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcții și amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, etc.), construcții cu destinație militară, căi de comunicație, rețele edilitare, lucrări de îmbunătățiri funciare, lucrări de gospodărire a apelor.

Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier, în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii, se aprobă potrivit legii și se face de regulă, pe bază de schimb (conf. Codului Silvic). Terenurile preluate, trebuie să fie apte pentru a fi împădurite, și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui care-l înlocuiește. Înregistrarea în evidentele de cadastru general este obligatorie, pentru ambele părți.

În zonele cu patrimoniu arheologic, nu se eliberează autorizații de construire până la obținerea avizului DJCPN Sălaj și descărcarea terenului de sarcină istorică;

Zona propusă de amenajare pădure parc, situată în localitatea Sub Cetate, unde se găsesc ruinele Cetății, va putea fi amenajată ca pădure parc, pe baza de întocmire PUZ.

#### Interdicții permanente

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră, proprietate publică și privată, este interzisă.

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția celor prevăzute de lege (Codul Silvic), este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier, proprietate publică și privată este interzisă.

### 13. ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (TN)

Terenurile degradate constituite în perimetre și propuse a fi ameliorate prin împădurire sau îmbunătățiri funciare sunt înregistrate ca „terenuri neproductive”.

Scopul amenajărilor de îmbunătățiri funciare este valorificarea superioară a fondului funciar, în principal creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

### 14. ZONA DE PROTECȚIE A VALORILOR DE PATRIMONIU - ZCP1 SI ZCP

Funcțiunea dominantă a zonei este cea conform zonei funcționale prevăzute prin P.U.G.

Funcțiunea de protecție a valorilor de patrimoniu se adaugă la reglementările specifice ale zonei.

În interiorul perimetrelor de protecție a obiectivelor de patrimoniu se va solicita avizul CNMI sau CZMI pentru orice lucrări de construire.

Se propun 2 tipuri de zone de protecție după cum urmează:

#### A) Zona de protecție a monumentelor istorice clasificate - ZCP1.

În domeniul monumentelor istorice, pînă în prezent pe teritoriul comunei Valcău de Jos, următoarele obiective figurează pe Lista monumentelor istorice în județul Sălaj, actualizată în anul 2015 .

Nr. crt.	Cod LMI Cod RAN	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
239	SJ-I-s-B-04940 142989.01	Așezare	sat Preoteasa com. Valcău de Jos	“Pietre” , la cca. 1km S de școală	Neolitic, Cultura Tisa
498	SJ-II-a-B-05116 143003.02	Ruinele cetății Valcăului	sat Sub Cetate com. Valcău de Jos	La 2 km de sat, în pădurea numită Cetate, în afara localității, în padure	Sec. XIII- XVII
523	SJ-II-m-B- 05139	Biserica reformată	sat Valcău de Jos com. Valcău de Jos	228	1896

Protecția monumentelor de arhitectură este asigurată prin stabilirea în cadrul prezentei documentații a unei limite de protecție în interiorul căreia

construcțiile și amenajările vor putea fi realizate numai cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice (CZMI).

**2. Preteasa "La Pietre".COD LMI Sj-I-s-B-04940, COD RAN 142989.01 (pct. 2)** Situl se află pe malul stâng al Barcăului, pe a doua terasă a acesteia. Situl este cunoscut mai ales pentru vestigiile litice găsite aici (Lako 1981, p.62). În momentul de față, suprafața sitului este acoperită de o livadă, în proprietatea lui Rad Aurel. Zona de protecție este reprezentată spre sud sud-vest, de liziera pădurii, nord nord-vest, de drum agricol de servitute, la est baza terasei, iar la vest, deasemenea baza terasei.

#### Limită sit arheologic

A: X=328056.796 Y=621452.402  
B: X=328053.495 Y=621444.162  
C: X=328041.118 Y=621431.803  
D: X=328033.279 Y=621422.739  
E: X=328005.598 Y=621387.333  
F: X=327980.881 Y=621350.641  
G: X=327928.896 Y=621385.660  
H: X=327933.022 Y=621401.728  
I: X=327948.287 Y=621421.503  
J: X=327966.028 Y=621440.866  
K: X=327991.608 Y=621474.237  
L: X=327998.622 Y=621474.649  
M: X=328029.153 Y=621469.706

#### Zona de protecție a sitului arheologic

1: X=328002.648 Y=621529.315  
2: X=328067.959 Y=621540.472  
3: X=328077.411 Y=621519.016  
4: X=328081.708 Y=621504.426  
5: X=328074.833 Y=621486.403  
6: X=328073.115 Y=621469.238  
7: X=328081.708 Y=621454.648  
8: X=328099.755 Y=621440.058  
9: X=328113.504 Y=621417.744  
10: X=328122.957 Y=621396.288  
11: X=328112.587 Y=621376.883  
12: X=328104.852 Y=621353.711  
13: X=328094.540 Y=621332.255  
14: X=328086.806 Y=621305.650  
15: X=328068.759 Y=621283.336  
16: X=328026.651 Y=621309.083  
17: X=327985.402 Y=621321.098  
18: X=327957.043 Y=621326.248  
19: X=327929.544 Y=621339.979  
20: X=327910.638 Y=621349.420  
21: X=327890.014 Y=621355.428  
22: X=328018.116 Y=621537.897  
23: X=328046.475 Y=621540.472

**6. Sub Cetate, "Cetate", cod LMI: SJ-II-a-B-05116 (pct. 6), COD RAN 143003.02** Mult discutata cetate a Valcăului este situată pe un deal în capătul sudic al satului, exact la ieșirea Barcăului din defileul său. Construcția și importanța cetății putând fi observată clar, dacă se ia în calcul punctul unde este așezat. Actualmente, calea de acces se face în mod concentric pe curba de nivel a dealului, neștiind, dacă, în timpul funcționării cetății, accesul s-a făcut tot pe aici. Latura vestică, nordică și sudică, nu sunt fortificate din cauza pantei de aprox 55-60°.

**Șanțul și valul inferior:** atât elementele de fortificare semicirculare, cât și clădirea porții cetății, se concentrează pe latura sudică a dealului, aceasta fiind cea mai accesibilă parte. Urcând spre cetate, întâlnim în cale primul șanț, cu o deschidere de cca. 5 m., având o adâncime de 3 m. față de valul acesteia. Pe primul val, s-a construit un zid de piatră de cca. 80 cm grosime.

**Șanțul superior:** situat sub zidul de incintă, la o adâncime de cca. 7 m. de la nivelul actual al zidurilor, acest element de fortificare a reprezentat cel mai mare obstacol în asedierea cetății. Cu o deschidere de cca. 10 m. acest șanț înconjoară în formă de potcoavă incinta cetății. În dreptul porții principale, putem observa în acest element o mică întrerupere, fapt ceea ce pare a fi cale de acces către poartă.

**Poarta principală:** clădirea porții se păstrează actualmente prin colțul nord-vestic și colțul opus, adică cel sud-estic. Zidăria clădirii este făcută din pietre șistoase (roca locală) fasonate doar pe partea externă, realizând astfel un parament îngrijit, cu mai multe asize de egalizare, incluzând ici-colo câte un fragment sau cărămidă întregă. Pe paramentul sud-estic se poate observa un element de zidărie semicircular, angajat în zidul porții, despre care presupunem că a servit ca zid al unei case, a scării interioare, realizând accesul la nivelele superioare ale porții.

**Zidul de incintă:** se păstrează pe alocuri la o înălțime de 1,80-2,00 m. față de berma zidului. Actualmente se poate vedea și un contrafort masiv pe latura nordică a zidului, croit în structura incintei. Lățimea elevației zidului variază între 0,80-1,00 m. (*Berma* = spațiu orizontal amenajat pe un taluz de pământ bătut, la lucrările de fortificații) .

**Anexele:** adosate părții sud-estice a incintei, la momentul de față, se văd doar fundațiile a patru clădiri anexe.

Se instituie obligatoriu o zonă de protecție ale cărei limite se situează la baza pantei dealului pe care se află cetatea.

#### Limită sit arheologic

A: X=324789.357 Y=624691.308

B: X=324799.906 Y=624670.241

C: X=324823.640 Y=624651.149

D: X=324845.397 Y=624634.690

E: X=324851.330 Y=624615.598

F: X=324839.463 Y=624595.189

G: X=324822.322 Y=624576.756

H: X=324779.468 Y=624577.414

I: X=324726.724 Y=624571.489

J: X=324724.054 Y=624595.260  
K: X=324730.021 Y=624626.131  
L: X=324738.592 Y=624647.857  
M: X=324755.074 Y=624666.290  
N: X=324768.260 Y=624679.457

#### Zona de protecție a monumentului

1: X=324852.998 Y=624960.350  
2: X=324871.991 Y=624954.361  
3: X=324886.985 Y=624935.393  
4: X=324891.983 Y=624912.431  
5: X=324897.981 Y=624871.500  
6: X=324897.981 Y=624851.534  
7: X=324901.980 Y=624828.573  
8: X=324910.976 Y=624812.599  
9: X=324924.971 Y=624791.635  
10: X=324942.964 Y=624765.679  
11: X=324956.959 Y=624742.717  
12: X=324972.953 Y=624705.779  
13: X=324981.949 Y=624678.825  
14: X=324993.642 Y=624652.400  
15: X=324981.098 Y=624598.712  
16: X=324954.220 Y=624550.393  
17: X=324911.213 Y=624521.760  
18: X=324819.825 Y=624493.126  
19: X=324757.107 Y=624473.441  
20: X=324697.974 Y=624460.913  
21: X=324644.216 Y=624448.386  
22: X=324579.706 Y=624451.965  
23: X=324567.163 Y=624496.705  
24: X=324586.874 Y=624539.656  
25: X=324592.250 Y=624600.502  
26: X=324595.834 Y=624652.400  
27: X=324611.961 Y=624698.930  
28: X=324624.504 Y=624752.618  
29: X=324649.591 Y=624797.358  
30: X=324649.591 Y=624797.358  
31: X=324669.303 Y=624836.729  
32: X=324708.828 Y=624871.045  
33: X=324745.800 Y=624891.969  
34: X=324764.903 Y=624911.047  
35: X=324786.470 Y=624923.970  
36: X=324812.351 Y=624938.740  
37: X=324821.594 Y=624943.663  
38: X=324837.000 Y=624953.510

**14. Biserica reformată din satul Valcău de Jos**, cod LMI: SJ-II-m-B-05139, (pct. 14) se află în zona centrală a satului la nr. 228 și a fost construită în anul 1896, durata de execuție a lăcașului de cult fiind de doar

trei luni. Clădirea destul de sobră, în stil neoclasic, are dimensiuni reduse, și un turn de 17 metri.

Nu se cunosc prea multe despre acest lăcaș de cult, deoarece arhiva bisericii a fost distrusă după al doilea război mondial. Unele documente vorbesc despre comunitatea reformată din Valcău de Jos încă de la 1673. În imediata apropiere a actualei biserici se găsea o veche casă de rugăciune fără turn, cu structură din lemn și chirpici și sprijinire pe piloți datorită inundabilității terenului. Enoriașii (a căror casă parohială a fost construită la 1883, au vândut 23 pogoane de pădure în vederea obținerii de fonduri. Reparată în mai multe rânduri, clădirea a fost ultima dată renovată la interior și exterior cu ocazia centenarului. Zona de protecție a monumentului istoric este după cum urmează: N-limite de proprietate, E- limită de proprietate și drum, S-limite de proprietate, râul Barcău și drum, V-drum.

#### Limită zonă monument istoric

A: X=328656.233 Y=627985.381  
B: X=328693.353 Y=627883.097  
C: X=328641.709 Y=627848.277  
D: X=328651.637 Y=627812.272  
E: X=328630.025 Y=627797.333  
F: X=328613.706 Y=627824.145  
G: X=328611.458 Y=627871.484  
H: X=328609.802 Y=627930.208  
I: X=328634.623 Y=627962.392

#### Zona de protecție a monumentului

1: X=328836.143 Y=628099.154  
2: X=328836.143 Y=627936.774  
3: X=328875.109 Y=627939.194  
4: X=328902.186 Y=627861.148  
5: X=328930.458 Y=627812.967  
6: X=328942.404 Y=627683.553  
7: X=328773.427 Y=627659.989  
8: X=328701.254 Y=627612.703  
9: X=328551.736 Y=627718.243  
10: X=328386.766 Y=627750.651  
11: X=328416.008 Y=627794.826  
12: X=328416.008 Y=627880.686  
13: X=328422.852 Y=627980.235  
14: X=328414.142 Y=628071.073  
15: X=328414.142 Y=628071.073  
16: X=328655.468 Y=628119.183

Conform Legii nr. 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, la Cap III - Intervenții asupra monumentelor istorice - se precizează:

#### Art. 22

(1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor.

(2) În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisajistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de semne pe și în monumente istorice;

d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbări temporare;

e) strămutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități, anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

(3) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor, sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autorizațiile prevăzute la alin (3), emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

(5) Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.

#### Art. 24

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

(2) Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu personal atestat, în condițiile legii.

(3) În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupa lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.

(4) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificare tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se



efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Cultelor, cu respectarea exigentelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

(5) Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice ramase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.

### **Tot în acest cadru sunt cuprinse și valorile de patrimoniu arheologic al comunei Valcău de Jos.**

Patrimoniul arheologic a fost identificat de către reprezentanții Muzeului județean de istorie și artă Sălaj din Zalău, care au întocmit Studiul de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic pe teritoriul comunei Valcău de Jos, (anexat prezentului studiu).

Prezentăm mai jos monumentele de arhitectură și siturile arheologice de pe teritoriul comunei.

Majoritatea siturilor arheologice cunoscute se află în zona afluenților Barcăului, pe locuri mai înalte, ferite de efectele inundațiilor, dar în apropierea surselor de apă.

**1. Preoteasa "Dâmbul Bejului". (pct. 1)** Situl se află pe prima terasă a Barcăului, pe malul stâng al acestuia. Până la momentul de față, situl nu a fost cunoscut. Cu prilejul cercetărilor arheologice de teren, au fost colectate materiale arheologice (ceramică), care pot fi datate în secolele XIV-XV. Zona de protecție a sitului a fost delimitată după cum urmează: S- limita de proprietate (mejdie), N - drum comunal, E - drum agricol de servitute, V - drum comunal. Ca și punct de reper, putem menționa faptul, că situl se află în imediata apropiere a imobilului cu nr. 179/A, *Moara Eminescu*.) Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național.

#### Limită sit arheologic:

A: X=327171.172 Y=622704.977  
B: X=327203.709 Y=622689.981  
C: X=327222.063 Y=622670.820  
D: X=327230.406 Y=622640.829  
E: X=327222.947 Y=622622.911  
F: X=327213.720 Y=622617.503  
G: X=327177.846 Y=622620.002  
H: X=327154.486 Y=622639.163  
I: X=327146.978 Y=622663.322  
J: X=327148.646 Y=622692.480

#### Limită zona de protecție sit arheologic:

1: X=327166.329 Y=622797.572  
2: X=327261.032 Y=622742.328  
3: X=327293.244 Y=622730.692

4: X=327293.244 Y=622712.211  
5: X=327284.334 Y=622680.726  
6: X=327287.076 Y=622648.556  
7: X=327291.870 Y=622617.061  
8: X=327269.495 Y=622596.896  
9: X=327242.756 Y=622562.561  
10: X=327218.744 Y=622581.636  
11: X=327184.910 Y=622591.446  
12: X=327147.732 Y=622602.428  
13: X=327146.165 Y=622602.891  
14: X=327119.594 Y=622605.429  
15: X=327114.141 Y=622630.322  
16: X=327112.583 Y=622676.997  
17: X=327121.152 Y=622719.004  
18: X=327126.604 Y=622747.008  
19: X=327142.961 Y=622768.790

**3. Preteasa "Țânioară". (pct. 3).** Situl se află pe prima terasă a Barcăului, pe malul drept al acestuia, fiind situat pe un teren arabil în intravilanul satului. Cu ocazia cercetărilor arheologice de teren, s-au colectat materiale ceramice care pot fi datate în Epoca Bronzului. Spre sud, zona de protecție se întinde până la limita de proprietate a primei case de la nucleul sitului, iar spre nord, vest și est limita de protecție se stabilește la drumurile comunale și agricole din apropierea punctului. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național.

Limită sit arheologic:

A: X=327393.282 Y=622993.315  
B: X=327402.678 Y=622980.957  
C: X=327401.762 Y=622967.455  
D: X=327389.157 Y=622955.784  
E: X=327374.260 Y=622948.003  
F: X=327358.676 Y=622944.799  
G: X=327346.529 Y=622946.172  
H: X=327338.737 Y=622951.207  
I: X=327333.925 Y=622957.615  
J: X=327333.008 Y=622965.624  
K: X=327334.154 Y=622975.923  
L: X=327341.258 Y=622984.619  
M: X=327354.551 Y=622991.484  
N: X=327369.447 Y=622994.002  
O: X=327379.302 Y=622995.833

Limită zona de protecție sit arheologic:

1: X=327425.231 Y=623067.416  
2: X=327429.611 Y=623060.198  
3: X=327443.626 Y=623037.671  
4: X=327452.605 Y=623018.643  
5: X=327465.546 Y=622997.744  
6: X=327480.657 Y=622982.872

7: X=327472.992 Y=622971.499  
8: X=327466.860 Y=622964.718  
9: X=327442.251 Y=622950.197  
10: X=327430.206 Y=622944.073  
11: X=327410.278 Y=622933.575  
12: X=327381.151 Y=622921.546  
13: X=327338.522 Y=622899.477  
14: X=327306.680 Y=622882.305  
15: X=327300.948 Y=622900.113  
16: X=327294.580 Y=622924.917  
17: X=327281.206 Y=622947.178  
18: X=327282.480 Y=622963.078  
19: X=327297.764 Y=622978.978  
20: X=327325.148 Y=623009.507  
21: X=327352.532 Y=623028.587  
22: X=327417.490 Y=623069.928  
23: X=327417.490 Y=623069.928

**4. Preoteasa "Dealul Mestecenilor". (pct.4)** Situl se află pe malul stâng al Barcăului, pe a doua terasă a acesteia, în intravilanul satului. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național. Cu ocazia cercetărilor arheologice de teren s-au identificat materiale ceramice care pot fi datate în Epoca Bronzului, respectiv Evul Mediu (sec. XV-XVI). Zona de protecție a sitului este reprezentată de firul văii spre est, respectiv drum de servitute agricol către vest, iar către sud-sud-est, baza terasei pe care se află situl. Spre nord, limita de protecție se oprește la mejdia următoarei parcele agricole. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național.

Limită sit arheologic:

A: X=326969.276 Y=622704.977  
B: X=326985.128 Y=622672.486  
C: X=326972.613 Y=622649.993  
D: X=326942.579 Y=622638.330  
E: X=326915.882 Y=622649.993  
F: X=326905.037 Y=622686.649  
G: X=326920.888 Y=622707.476

Limită zona de protecție sit arheologic:

1: X=326993.796 Y=622735.915  
2: X=327001.571 Y=622708.737  
3: X=327008.698 Y=622684.147  
4: X=327011.290 Y=622658.911  
5: X=327006.754 Y=622633.674  
6: X=326988.612 Y=622608.438  
7: X=326958.159 Y=622581.260  
8: X=326958.159 Y=622581.260  
9: X=326945.201 Y=622566.377  
10: X=326924.467 Y=622549.552  
11: X=326917.339 Y=622576.730  
12: X=326909.564 Y=622603.261

13: X=326905.029 Y=622631.733  
14: X=326894.014 Y=622664.735  
15: X=326884.295 Y=622696.442  
16: X=326881.055 Y=622710.678  
17: X=326879.111 Y=622722.326

**5. Lazuri ”Dealul Popăi” (pct. 5).** Acest punct se află pe malul drept al văii Țâncului, pe o terasă, a cărei limite nordice și vestice a fost ruptă de valea mai sus menționată, având astfel maluri foarte abrupte. Din acest loc, s-au colectat fragmente ceramice care pot fi datate în sec. II-III d. Chr. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național. Protecția sitului poate fi delimitată spre sud de drumul agricol de servitute, iar către nord și vest de Valea Țâncului. Spre est se întinde până la limita de proprietate.

Limită sit arheologic:

A: X=328843.978 Y=624367.590  
B: X=328845.626 Y=624344.975  
C: X=328834.508 Y=624328.939  
D: X=328821.837 Y=624326.770  
E: X=328820.096 Y=624326.472  
F: X=328800.743 Y=624327.706  
G: X=328789.214 Y=624339.219  
H: X=328790.449 Y=624354.021  
I: X=328798.273 Y=624365.123  
J: X=328806.508 Y=624373.757  
K: X=328816.390 Y=624379.102  
L: X=328831.066 Y=624374.387

Limită zona de protecție sit arheologic:

1: X=328862.620 Y=624445.416  
2: X=328885.225 Y=624392.582  
3: X=328885.225 Y=624324.377  
4: X=328885.225 Y=624324.377  
5: X=328876.087 Y=624322.456  
6: X=328862.620 Y=624319.574  
7: X=328845.787 Y=624316.692  
8: X=328820.298 Y=624308.047  
9: X=328803.946 Y=624302.763  
10: X=328790.479 Y=624297.000  
11: X=328772.685 Y=624294.118  
12: X=328752.966 Y=624292.196  
13: X=328765.952 Y=624401.708  
14: X=328778.456 Y=624411.794  
15: X=328793.365 Y=624417.558  
16: X=328819.336 Y=624420.920  
17: X=328837.612 Y=624431.007

**7. Sub Cetate "Varul Buhii-Casa Jidovului" (pct. 7).** Zona cu potențial arheologic este situată pe partea stângă a drumului care merge spre cetate, la o distanță de nu mai mult de 200 m de la începutul defileului. Situl se află pe un mic promontoriu, pe prima terasă a Barcăului. S-au colectat de aici materiale arheologice care pot fi datate în sec. XIII. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național. Zona de protecție a sitului este delimitată de baza acestui mic promontoriu, pe fiecare parte a acestuia.

Limită sit arheologic:

A: X=324905.717 Y=625181.783  
B: X=324908.014 Y=625171.307  
C: X=324895.579 Y=625153.713  
D: X=324895.126 Y=625153.072  
E: X=324881.811 Y=625146.725  
F: X=324874.245 Y=625149.143  
G: X=324867.588 Y=625157.001  
H: X=324864.942 Y=625167.073  
I: X=324880.600 Y=625186.921  
J: X=324887.863 Y=625191.756  
K: X=324899.060 Y=625188.734

Limită zona de protecție sit arheologic:

1: X=324923.069 Y=625213.240  
2: X=324939.268 Y=625190.657  
3: X=324939.268 Y=625177.512  
4: X=324930.831 Y=625170.434  
5: X=324920.369 Y=625160.660  
6: X=324909.569 Y=625143.133  
7: X=324891.007 Y=625134.370  
8: X=324876.158 Y=625137.403  
9: X=324868.058 Y=625144.481  
10: X=324862.321 Y=625152.907  
11: X=324855.908 Y=625164.030  
12: X=324846.796 Y=625182.568  
13: X=324834.646 Y=625198.072  
14: X=324825.872 Y=625210.206  
15: X=324828.234 Y=625218.632  
16: X=324837.684 Y=625225.711  
17: X=324856.583 Y=625228.407  
18: X=324856.583 Y=625228.407  
19: X=324883.920 Y=625225.373

**8. Sub Cetate (pct. 8).** Situl se află pe un grind, pe malul stâng al Barcăului, în intravilanul satului Sub Cetate. Cu ocazia cercetărilor arheologice de teren s-au colectat materiale arheologice databile în sec. XIII-XV, provenind probabil din prima vatră a satului. Mai mult, în multe locuri, în arătură s-au putut observa urme cu foarte multă arsură și cenușă. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național. Zona de protecție a

sitului se stabilește astfel: nord, est și vest, drum comunal, iar la sud, zona de protecție merge până la Valea Barcăului.

Limită sit arheologic:

A: X=325313.024 Y=625343.655  
B: X=325316.731 Y=625335.326  
C: X=325330.169 Y=625299.697  
D: X=325321.828 Y=625284.890  
E: X=325308.854 Y=625267.307  
F: X=325276.417 Y=625262.217  
G: X=325259.735 Y=625268.695  
H: X=325242.127 Y=625286.741  
I: X=325231.933 Y=625310.340  
J: X=325243.054 Y=625332.087  
K: X=325283.831 Y=625348.745

Limită zona de protecție sit arheologic:

1: X=325337.879 Y=625455.499  
2: X=325345.273 Y=625430.082  
3: X=325351.671 Y=625410.345  
4: X=325351.671 Y=625410.345  
5: X=325359.973 Y=625391.560  
6: X=325367.699 Y=625363.267  
7: X=325367.442 Y=625328.202  
8: X=325371.377 Y=625301.048  
9: X=325378.355 Y=625267.300  
10: X=325349.874 Y=625264.164  
11: X=325293.880 Y=625219.741  
12: X=325273.561 Y=625195.061  
13: X=325262.124 Y=625172.888  
14: X=325231.366 Y=625137.170  
15: X=325217.686 Y=625147.920  
16: X=325203.334 Y=625170.765  
17: X=325172.949 Y=625251.984  
18: X=325169.892 Y=625267.565  
19: X=325173.929 Y=625287.274  
20: X=325173.704 Y=625302.728  
21: X=325201.542 Y=625346.775  
22: X=325224.192 Y=625376.339  
23: X=325266.819 Y=625424.274  
24: X=325284.998 Y=625437.601  
25: X=325306.752 Y=625450.367  
26: X=325322.450 Y=625456.414  
27: X=325331.055 Y=625457.913

**9. Valcău de Sus , Nr. 195. (pct. 9)** Se află în intravilanul satului, la nr. 195, pe prima terasă a Barcăului, malul stâng al acestuia. Cu ocazia periegezei, s-au colectat fragmente ceramice preistorice, dar și medievale. Spre nord, limita zonei de protecție merge până la începutul celei de-a doua terase a râului, iar spre sud până la frontul de stradă, paralel cu Barcăul.

Către vest și est zona de protecție merge până la limita de proprietate. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național.

Limită sit arheologic:

A: X=327494.923 Y=626617.351  
B: X=327510.228 Y=626605.644  
C: X=327528.140 Y=626585.483  
D: X=327522.929 Y=626571.174  
E: X=327498.831 Y=626560.118  
F: X=327480.594 Y=626570.524  
G: X=327464.637 Y=626592.312  
H: X=327471.476 Y=626606.945  
I: X=327482.222 Y=626615.075

Limită zona de protecție sit arheologic:

S-a instituit o zonă de protecție comună cu pct. 10

**10. Valcău de Sus (pct. 10).** Se află în intravilanul satului, deasupra (nord) de situl de la nr. 195, pe a doua terasă a Barcăului, malul stâng al acestuia. De aici provin materiale ceramice databile în Neolitic. Zona de protecție a sitului se stabilește astfel: sud, rigola de la baza terasei, est și vest limite de proprietate, iar la nord, drum agricol de servitute. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național.

Limită sit arheologic:

A: X=327374.891 Y=626702.679  
B: X=327375.180 Y=626713.669  
C: X=327380.973 Y=626723.501  
D: X=327388.502 Y=626728.996  
E: X=327394.874 Y=626727.550  
F: X=327401.245 Y=626722.923  
G: X=327413.119 Y=626709.620  
H: X=327424.124 Y=626696.606  
I: X=327423.835 Y=626681.279  
J: X=327417.174 Y=626676.073  
K: X=327404.720 Y=626676.941  
L: X=327390.240 Y=626689.666

Limită zona de protecție sit arheologic (Pct. 9 și 10):

1: X=327399.379 Y=626764.956  
2: X=327459.539 Y=626694.198  
3: X=327490.455 Y=626643.000  
4: X=327490.455 Y=626643.000  
5: X=327524.793 Y=626600.600  
6: X=327571.671 Y=626560.290  
7: X=327517.029 Y=626521.175  
8: X=327488.663 Y=626544.764  
9: X=327437.604 Y=626606.273  
10: X=327414.574 Y=626652.638  
11: X=327357.011 Y=626712.148

12: X=327388.156 Y=626748.855

**11. Valcău de Jos "La pod" (pct. 11).** Situl se află la ieșire din Lazuri, la intersecția cu șoseaua Nușfalău-Sâg. Este cunoscut datorită vestigiilor databile în Epoca bronzului. Zona de protecție a sitului se stabilește astfel: sud, limită de proprietate și drum agricol de servitute, est limită de proprietate, iar la nord, drum agricol de servitute din incinta livezii.

Limită sit arheologic:

A: X=329934.453 Y=625185.941  
B: X=329935.865 Y=625125.285  
C: X=329925.978 Y=625054.755  
D: X=329872.305 Y=625023.721  
E: X=329793.208 Y=625022.310  
F: X=329723.998 Y=625015.257  
G: X=329606.764 Y=625051.933  
I: X=329570.041 Y=625090.020  
J: X=329558.741 Y=625146.444  
K: X=329554.504 Y=625224.028  
L: X=329575.690 Y=625263.525  
M: X=329630.776 Y=625301.611  
N: X=329718.348 Y=625290.326  
O: X=329791.795 Y=625279.042  
P: X=329868.067 Y=625260.704  
R: X=329907.616 Y=625238.134

Limită zona de protecție sit arheologic

1: X=329930.899 Y=625357.791  
2: X=330027.379 Y=625011.135  
3: X=329985.239 Y=624986.770  
4: X=329924.245 Y=624971.264  
5: X=329869.857 Y=624946.221  
6: X=329817.735 Y=624910.780  
7: X=329490.589 Y=625024.855  
8: X=329471.754 Y=625078.601  
9: X=329463.991 Y=625118.472  
10: X=329441.812 Y=625151.698  
11: X=329412.979 Y=625188.246  
12: X=329582.651 Y=625361.020  
13: X=329624.792 Y=625408.644  
14: X=329652.516 Y=625385.386  
15: X=329690.221 Y=625388.709  
16: X=329723.491 Y=625400.891  
17: X=329747.888 Y=625405.321  
18: X=329787.811 Y=625390.924  
19: X=329813.317 Y=625370.988  
20: X=329841.042 Y=625367.666  
21: X=329861.003 Y=625357.698  
22: X=329861.003 Y=625357.698  
23: X=329894.272 Y=625354.375



**12. Valcău de Jos “Şes” (pct. 12).** Situl este amplasat pe terasa joasă din partea dreaptă a Barcăului, pe partea dreaptă a drumului Boghiş-Valcău. Așezarea identificată în urma cercetărilor de teren din anul 1998 este datată în epoca romană. În anul 1999 a fost realizat și un mic sondaj de verificare a sitului fiind cercetate două construcții de suprafață. Cu această ocazie a fost sesizat și un nivel de locuire neolitic (Matei, Stanciu 2000, p. 84)

Zona de protecție este dată la est de drumul Boghis-Valcău, la vest de râul Bărcău la nord de limita administrativă a comunei Valcău și la sud limită de proprietate.

Limită sit arheologic:

A: X=329058.752 Y=629259.586  
B: X=329080.247 Y=629226.753  
C: X=329075.190 Y=629164.876  
D: X=329046.107 Y=629134.569  
E: X=328986.678 Y=629116.889  
F: X=328939.894 Y=629119.415  
G: X=328891.845 Y=629150.985  
H: X=328876.672 Y=629216.650  
I: X=328880.465 Y=629244.432  
J: X=328934.836 Y=629276.002  
K: X=328999.323 Y=629282.316

Limită zona de protecție sit arheologic

1: X=329094.156 Y=629377.026  
2: X=329118.181 Y=629344.193  
3: X=329134.618 Y=629287.367  
4: X=329132.090 Y=629252.009  
5: X=329130.131 Y=629203.756  
6: X=329111.858 Y=629140.883  
7: X=329100.478 Y=629071.429  
8: X=328840.003 Y=629048.698  
9: X=328815.979 Y=629115.627  
10: X=328802.070 Y=629277.265  
11: X=329094.156 Y=629377.026

**13. Valcău de Jos- “Sighileu” și “Roata lui Kinces” (pct. 13).** Sunt două locuri cu toponime diferite, despărțite de un drum de acces la terenurile din zonă, situl fiind identificat pe zona „Sighileu”. Situl identificat în urma cercetărilor de teren efectuate în anul 1999, este amplasat la un cot al Barcăului, pe partea stângă a râului. Din păcate o mare parte din sit a fost deja afectată de modificările de curs ale Barcăului în malul înalt fiind identificate complexe aparținând culturii Coțofeni (Bejinariu 2005, p. 66)

Zona de protecție a sitului este dată la nord de mejdia limitei de proprietate și la est de malul înalt al Barcăului, la vest este limita de proprietate iar la sud-vest drumul de acces care separă cele două terenuri.

Limită sit arheologic:

A: X=328406.435 Y=628950.853  
B: X=328422.719 Y=628882.844  
C: X=328415.317 Y=628839.970  
D: X=328369.426 Y=628816.314  
E: X=328316.133 Y=628811.879  
F: X=328240.634 Y=628832.577  
G: X=328181.419 Y=628899.107  
H: X=328162.174 Y=628947.896  
I: X=328174.017 Y=628992.249  
J: X=328250.996 Y=629026.253  
K: X=328319.093 Y=629015.904  
L: X=328375.347 Y=628978.943

#### Limită zona de protecție sit arheologic

1: X=328477.642 Y=629173.099  
2: X=328448.034 Y=629125.789  
3: X=328465.799 Y=629074.043  
4: X=328490.965 Y=629031.168  
5: X=328548.551 Y=628993.728  
6: X=328564.835 Y=628930.155  
7: X=328552.992 Y=628838.491  
8: X=328526.345 Y=628776.397  
9: X=328495.258 Y=628743.871  
10: X=328339.819 Y=628690.647  
11: X=327913.472 Y=628860.668  
12: X=327913.472 Y=628860.668  
13: X=328274.831 Y=629152.401

### **B. Zona construita protejata - ZCP, respectiv Clădiri protejate istorico urbanistic - CPU**

Toate obiectivele clasate ca monumente istorice, trebuie protejate și ferite de intervențiile neavenite care nu păstrează spiritul locului și legislația din domeniul protecției monumentelor istorice. Locațiile menționate mai sus, atât cele arheologice cât și edificiul monument istoric, au fost figurate pe planșele de Reglementări istorico-urbanistice ale localităților respective, inclusiv zonele de protecție aferente fiecărui obiectiv istoric în parte.

Fiind o zonă intens locuită, din cele mai vechi timpuri, este foarte probabil să apară și alte descoperiri arheologice. În consecință în cazul în care pe amplasamentul delimitat de 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.**

Deși greu încercate de vicisitudinile istoriei și de duritatea vieții în condiții mult mai vitrege decât zonele de șes, unul dintre elementele specifice comunei îl constituie frumusețea și măiestria realizării caselor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora, șuri, grajduri, fântâni, etc.. Satele comunei au gospodării deosebite, care datorită calităților meșterilor populari anonimi care au realizat construcții meșteșugite armonioase, vor trebui protejate în egală măsură, alături de celelalte obiective istorice.

Observăm că se mai păstrează încă multe clădiri valoroase vechi, considerate în prezentul studiu "**clădiri/zone protejate urbanistic**", pentru ele fiind propuse măsuri suplimentare de protecție, în sensul 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 Valcău de Jos** – Fosta primărie, biserica ortodoxă, casa parohială reformată, magazinul vechi „metalo-chimice”, Casele și anexele gospodărești de la numerele: 3, 63, 96, 101, 109, 110, 126, 160, 171, 174, 175, 233, 241, 243, 261, 288, 291, 329;

**Satul Lazuri** – Biserica ortodoxă, Magazinul, Casele și anexele gospodărești de la numerele: 14, 27, 47, 53, 97;

**Satul Preoteasa** - Școala, căminul cultural, magazinul, biserica ortodoxă, morile de apă și casele de la nr. 131 și 179, și Casele și anexele gospodărești de la numerele: 10, f.n., 115 și f.n.;

**Satul Ratovei** – Casele și anexele gospodărești de la numerele: 5 și 9;

**Satul Sub Cetate** - Biserica ortodoxă, școala, magazinul și casa parohială ortodoxă;

**Satul Valcău de Sus** – Biserica ortodoxă, școala, magazinul sătesc, precum și Casele și anexele gospodărești de la numerele: 9, 12, 16, 17, 20, 69, 113, 134, 141, 161, 166, 167, 169, 173, 175, 180, 191, 213, 229, 230. La poziția nr. **15** (de la pag. 83) s-a făcut descrierea **Zonei protejate propuse** în acest sat, unde sunt incluse majoritatea clădirilor menționate mai sus. Toate clădirile incluse în acest contur vor trebui să respecte Reglementările restrictive propuse în Anexa nr. 1 din prezentul Studiu și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

**15. Zona construită protejată din satul Valcău de Sus** (notată ZCP) include o grupare de clădiri cu valoare locală, în care se află un număr remarcabil de clădiri protejate urbanistic, grupate în zona centrală a satului. Aspectul unitar al țesutului urban caracterizat printr-un parcelar relativ omogen, ne obligă deasemenea să luăm măsuri de protejare a acestora.

Zona este încheagată peste inelul rutier central al satului fiind delimitată

după cum urmează: N-limitele gospodăriilor cu numerele 229 și respectiv 9, E- stradă, S- frontul sudic al inelului rutier între cele două intersecții, V- frontul de vest al caselor situate pînă vis-à-vis de casa cu nr. 229.

Zona construita protejata

1: X=327815.093 Y=626686.237  
2: X=327801.115 Y=626664.949  
3: X=327817.420 Y=626654.829  
4: X=327804.712 Y=626641.088  
5: X=327811.655 Y=626634.667  
6: X=327799.317 Y=626619.780  
7: X=327796.856 Y=626623.022  
8: X=327779.815 Y=626610.116  
9: X=327783.221 Y=626606.828  
10: X=327786.676 Y=626601.969  
11: X=327771.655 Y=626588.854  
12: X=327769.456 Y=626590.886  
13: X=327761.049 Y=626582.138  
14: X=327753.247 Y=626574.018  
15: X=327738.463 Y=626558.264  
16: X=327723.884 Y=626544.953  
17: X=327732.580 Y=626534.195  
18: X=327717.254 Y=626520.738  
19: X=327702.393 Y=626516.961  
20: X=327683.955 Y=626512.274  
21: X=327679.401 Y=626518.850  
22: X=327665.838 Y=626538.433  
23: X=327638.763 Y=626531.641  
24: X=327636.825 Y=626530.590  
25: X=327626.242 Y=626552.588  
26: X=327610.927 Y=626579.349  
27: X=327606.542 Y=626575.537  
28: X=327604.369 Y=626585.016  
29: X=327623.772 Y=626602.547  
30: X=327610.481 Y=626619.922  
31: X=327591.533 Y=626601.864  
32: X=327581.710 Y=626614.370  
33: X=327574.548 Y=626609.812  
34: X=327580.808 Y=626599.976  
35: X=327562.307 Y=626591.550  
36: X=327541.417 Y=626582.035  
37: X=327510.719 Y=626562.249  
38: X=327486.088 Y=626547.941  
39: X=327505.258 Y=626534.816  
40: X=327487.926 Y=626521.747  
41: X=327485.793 Y=626525.506  
42: X=327472.482 Y=626539.452  
43: X=327453.918 Y=626525.054  
44: X=327431.981 Y=626550.160  
45: X=327417.295 Y=626535.296  
46: X=327413.671 Y=626539.762  
47: X=327389.828 Y=626569.145

48: X=327355.315 Y=626540.511  
49: X=327279.740 Y=626486.192  
50: X=327282.838 Y=626481.332  
51: X=327261.709 Y=626465.276  
52: X=327258.598 Y=626470.673  
53: X=327247.960 Y=626488.220  
54: X=327241.625 Y=626500.063  
55: X=327203.493 Y=626495.079  
56: X=327194.958 Y=626523.399  
57: X=327158.440 Y=626518.695  
58: X=327122.737 Y=626513.225  
59: X=327135.100 Y=626493.650  
60: X=327136.667 Y=626484.645  
61: X=327154.182 Y=626463.816  
62: X=327170.733 Y=626444.134  
63: X=327182.855 Y=626425.926  
64: X=327191.049 Y=626414.578  
65: X=327203.008 Y=626398.017  
66: X=327210.119 Y=626386.827  
67: X=327216.319 Y=626378.213  
68: X=327233.299 Y=626354.621  
69: X=327239.740 Y=626348.247  
70: X=327252.756 Y=626335.366  
71: X=327257.450 Y=626332.632  
72: X=327269.648 Y=626327.767  
73: X=327281.797 Y=626323.632  
74: X=327276.491 Y=626305.775  
75: X=327268.827 Y=626280.541  
76: X=327285.317 Y=626263.070  
77: X=327295.853 Y=626251.908  
78: X=327304.196 Y=626243.069  
79: X=327311.165 Y=626235.686  
80: X=327332.907 Y=626209.585  
81: X=327347.069 Y=626220.563  
82: X=327371.916 Y=626188.371  
83: X=327397.011 Y=626201.502  
84: X=327400.310 Y=626193.268  
85: X=327402.149 Y=626188.676  
86: X=327414.026 Y=626159.025  
87: X=327424.307 Y=626162.037  
88: X=327433.310 Y=626163.903  
89: X=327452.583 Y=626167.899  
90: X=327469.467 Y=626171.878  
91: X=327464.566 Y=626186.404  
92: X=327456.712 Y=626203.955  
93: X=327452.429 Y=626213.526  
94: X=327466.832 Y=626220.633  
95: X=327475.366 Y=626205.545  
96: X=327488.561 Y=626213.008  
97: X=327503.115 Y=626221.240  
98: X=327514.021 Y=626204.113  
99: X=327532.478 Y=626215.461  
100: X=327537.909 Y=626218.800

101: X=327546.917 Y=626224.338  
102: X=327565.345 Y=626230.043  
103: X=327596.015 Y=626237.025  
104: X=327598.398 Y=626231.402  
105: X=327621.801 Y=626235.806  
106: X=327619.819 Y=626246.320  
107: X=327644.826 Y=626250.542  
108: X=327659.254 Y=626252.978  
109: X=327678.496 Y=626256.156  
110: X=327696.226 Y=626259.219  
111: X=327693.880 Y=626270.034  
112: X=327728.001 Y=626275.940  
113: X=327758.939 Y=626281.147  
114: X=327771.375 Y=626283.360  
115: X=327769.219 Y=626291.257  
116: X=327760.205 Y=626339.198  
117: X=327758.237 Y=626353.202  
118: X=327751.588 Y=626375.276  
119: X=327744.494 Y=626399.613  
120: X=327735.661 Y=626426.924  
121: X=327741.249 Y=626428.867  
122: X=327741.800 Y=626430.030  
123: X=327760.075 Y=626436.043  
124: X=327748.376 Y=626448.847  
125: X=327739.268 Y=626476.154  
126: X=327747.544 Y=626479.076  
127: X=327766.009 Y=626496.151  
128: X=327789.010 Y=626538.579  
129: X=327810.514 Y=626571.698  
130: X=327816.634 Y=626578.653  
131: X=327837.445 Y=626591.099  
132: X=327844.171 Y=626595.874  
133: X=327862.899 Y=626616.548  
134: X=327864.598 Y=626623.451  
135: X=327861.941 Y=626650.619  
136: X=327863.389 Y=626661.344  
137: X=327855.617 Y=626665.351  
138: X=327815.093 Y=626686.237

Încheiem cu recomandarea de a respecta cu mare grijă specificul local al comunei, materializat prin prezența unor monumente istorice cât și a unor clădiri cu identitate locală valoroasă. Este obligatorie respectarea legislației de profil și prevederile din Regulamentul local de urbanism, iar orice intervenție 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 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 de habitat cu identitate locală valoroasă amintite mai sus. În viitorul apropiat este necesară întocmirea planurilor urbanistice zonale cu prioritate pentru zonele centrale

ale celor 6 localități componente ale comunei. Recomandăm contactarea instituției mai sus amintită, prealabil demarării oricărui demers investițional în zonele menționate și figurate pe planșele de reglementări ale tuturor localităților.

Conducerea comunei Valcău de Jos trebuie să facă eforturi orientate spre conservarea și punerea în valoare a potențialului istoric deosebit de care dispune. Este recomandată deasemenea amenajarea și marcarea drumului de acces la Cetatea Valcăului și preservarea peisajului natural absolut deosebit de care dispune comuna.

Este obligatorie respectarea propunerilor formulate prin P.U.G. și a celor din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat al comunei. Numai printr-o activitate cotidiană de avizare/autorizare foarte responsabilă, întocmirea documentațiilor de specialitate necesare și accesarea unor programe de finanțare pentru materializarea realizării propunerilor doar de către constructorii cu experiența necesară se poate păstra calitatea prevăzută de lege a construcțiilor. Sunt totodată necesare eforturi din partea autorităților locale de a lua măsuri legale în sensul executării de refaceri și reabilitări ale clădirilor care au suferit modificări de identitate .

### **REGULI RESTRICTIVE PENTRU ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI A ZONELOR DE HABITAT CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ**

- În zonele de protecție a monumentelor istorice cât și în zonele de habitat cu identitate locală valoroasă, locații cuprinzând clădiri și anexe gospodărești, construcții protejate urbanistic identificate cu notația "CPU" și respectiv "ZPU", orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către DJC Sălaj.

- Se va evita amplasarea de construcții noi în zonă sau supraetajarea celor existente cu regim mai mare de înălțime spre a lăsa deschisă perspectiva spre imobilul protejat și a nu știrbi din importanța acestuia și/sau pentru păstrarea specificului local al construcțiilor zonei.

- Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice existente ale construcțiilor din zonă, parcelarul, volumetria, tipul de acoperiș, tipurile de goluri, etc.

- Refacerea împrejmuirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Sălaj.

- Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tâmplărie PVC albă, tablă ondulată și/sau colorată) fiind total interzisă.

- Se va îmbunătăți aspectul arhitectural al construcțiilor care au fost alterate în mod nefericit prin lucrări de construire anterioare lipsite de profesionalism și în baza unor documentații neavizate/neautorizate potrivit legii.

- Nu se va înlocui țigla ceramică de la învelitori cu alte materiale;

- Se păstrează copacii și pomii valoroși din zonă.

- În cazul amplasării unor firme acestea vor fi de mici dimensiuni, realizate din materiale de calitate. Rolul acestora va fi unul de indicare a locului de desfășurare a activității și nu cel de publicitate stradală.

- Se va avea în vedere refacerea la clădiri, a întregii fațade, fără intervenții în mod fragmentat;

- Eventualele extinderi la case vor folosi doar terenurile din spatele acestora, cu respectarea tipologiilor de gospodării locale încetățenite în zonă.

- Nu se vor demola casele cu arhitectură tradițională de tipul celor valoroase menționate în studiul istorico-urbanistic.

- În cazul caselor din cărămidă nearsă pot fi admise demolări - dacă nu corespund d.p.d.v. structural iar dacă proprietarii acestora doresc sau sunt determinați să reabiliteze clădirile - cu obligativitatea de a reconstrui tronsoanele dinspre stradă în mod identic cu cele existente. Se pot face extinderi în interiorul parcelei care însă, să nu afecteze vizual ansamblul.

- Nu se admite placarea mansardelor și a frontoanelor cu lambriuri din plastic sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.

- Nu se admit placările cu piatră la colțurile clădirii sau imitațiile din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice aplicate la soclul acestora.

- Nu se vor distruge elementele decorative existente ale fațadelor și nu se vor modifica golurile care păstrează forma inițială a clădirii.

**Pentru construcțiile aflate în Zona de protecție a monumentelor istorice clasificate (ZCP1) categoriile de intervenții permise cu obligativitatea obținerii avizului DJC, sunt:**

a) Lucrări de întreținere curentă a imobilelor:

- renovări ale anvelopantei înțelese ca reînnoire a straturilor superficiale îmbătrânite în mod natural;

- reparații ale anvelopantei înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșietății anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesul daunătorilor precum și antiefracție);

- reparații ale instalațiilor interioare și/sau exterioare care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit;

b) Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor:

- restaurarea conform prevederilor studiului de fundamentare (istoric) a corpurilor de clădire și elementelor constructive existente;

- asanarea prin demolare/demontare conform prevederilor studiului de fundamentare (istoric) a corpurilor de clădire și elementelor constructive



existente care au un caracter dăunător/parazitar și scad valoarea culturală a imobilului;

- reconstruirea sau construirea conform prevederilor studiului de fundamentare (istoric) a corpurilor de clădire și elementelor constructive înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. anterior, cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate;

- mansardarea podului existent conform prevederilor studiului de fundamentare (istoric), cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;

- reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea de scurgeri și drenaje precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înierbate.

c) Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice:

- înlocuirea rețelelor subterane învechite pentru distribuția/colectarea energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale, cu condiția montării ascunse în subteran a tuturor elementelor rețelei, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de bransament s.a.m.d.;

- înlocuirea rețelelor aeriene pentru distribuția energiei electrice, gaze naturale, telefonie, transmisie date și cablu TV cu rețele subterane, respectând condiția de la pct. anterior privind elementele rețelei. Excepție face iluminatul public pe acele străzi unde studiul de fundamentare (istoric) prevede montajul corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale;

- refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la maxim 70% pe o distanță de cel puțin 1 metru de la soclul clădirilor adiacente;

d) Lucrări de construire cu caracter temporar:

- amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioscuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon s.a.m.d..

e) Lucrări de construire pe terenuri libere

f) Lucrări de demolare și/sau construire pe terenuri considerate „eliberabile”.

Categoriile de intervenție interzise definitiv în ZCP sunt:

g) Lucrări de construire de natură publicitară (comercială, electorală sau de alta factură).

Funcțiunile existente în ZCP își mențin utilizarea actuală.

Aspectul exterior al clădirilor

1. Lucrări care se pot executa fără obținerea autorizației de construire, dacă nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, cu obținerea în prealabil a avizului DJC Sălaj sau CNMI:

1.1 reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate; Reparațiile la împrejmuire, învelitori sau terase vor fi realizate cu materiale (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnică de punere în operă identică cu cele proprii substanței autentice inițiale.

1.2 reparații și înlocuiri de tâmplarie interioară și exterioară:

Reparațiile și înlocuirile de tâmplarie interioară și exterioară vor fi făcute păstrând materialele, secțiunile, subîmpărțirile și sensul de deschidere al elementelor autentice păstrate la clădirea respectivă sau la clădirile similare.

1.3 reparații și înlocuiri de sobe de încălzit:

a) reparațiile și învelitorile la sobe de încălzit se vor face cu materiale (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnică de punere în operă identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției.

b) eventualele demontări ale unor elemente valoroase vor fi făcute numai cu avizul organelor abilitate, pentru a permite conservarea muzeistică a acestora.

1.4 zugrăveli și vopsitorii interioare:

a) materialele folosite nu vor crește gradul de impermeabilitate al finisajului, se vor utiliza zugrăveli pe bază de var și vopsitorii pe bază de apă;

b) înlăturarea straturilor anterioare pentru o mai bună aderență sau din alte motive tehnice sau estetice este permisă exclusiv după realizarea studiului stratigrafic, a cărui raport se va depune spre arhivare la DJC Sălaj, anterior executării lucrărilor;

c) DJC Sălaj poate solicita realizarea unor lucrări de documentare, protecție sau punere în valoare a straturilor anterioare descoperite;

1.5 zugrăveli și vopsitorii exterioare:

a) materialele folosite nu vor crește gradul de impermeabilitate al finisajului, se vor utiliza zugrăveli pe baza de var și vopsitorii pe bază de apă;

b) înlăturarea straturilor anterioare pentru o mai bună aderență sau din alte motive tehnice sau estetice este permisă exclusiv după realizarea studiului stratigrafic, a cărui raport se va depune spre arhivare la DJC Sălaj, anterior executării lucrărilor;

c) DJC Sălaj poate solicita realizarea unor lucrări de documentare, protecție sau punere în valoare a straturilor anterioare descoperite;

d) gama cromatică propusă va fi, cea a celui mai vechi strat de zugrăveala pus în evidență prin cercetarea de parament.

1.6 reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități:

a) orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spatiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidării/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase, în acest sens se va obține avizul DJCPN;

b) orice instalații interioare care vor necesita montaj îngropat în pardoseli/tencuieli se vor executa după obținerea avizului DJC Sălaj;

1.7 reparații și înlocuiri de pardoseli:

a) materialele nu vor conduce la impermeabilizarea planului de calcare, nici în interiorul, nici în exteriorul construcțiilor și vor fi avizate de DJC Sălaj;

1.8 lucrările de reabilitare energetică a anvelopantei și acoperișului, pot fi realizate în măsura în care nu prejudiciază elementele valoroase ale fațadei. În cazul existenței unor elemente decorative valoroase de exterior, se poate lua în considerare realizarea unei izolații interioare;

a) materialele (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnică de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției, în caz contrar este necesară obținerea avizului DJCPN și a autorizației de construire;

b) în situațiile în care acest demers este îngreunat de prezența elementelor decorative specifice de exterior (profile, cornișe, oglinzi, blazoane s.a.m.d.) se prevede realizarea lucrărilor de reabilitare termică la interior, cu condiționările tehnice de rigoare, precum și obținerea avizului DJC Sălaj;

1.9 lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente vor fi făcute cu materialele (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnică de punere în operă vor fi identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției;

1.10 lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor clasate ca monumente sau situate în perimetrul ansamblurilor sau siturilor protejate, vor fi făcute cu avizul DJCPN și al autorității administrației publice locale;

1.11 lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcăminte acvifere:

a) pentru foraje, sondaje și săpături se va obține avizul DJC Salaj pentru descarcarea de sarcină arheologică sau specificând condițiile de realizare a lucrărilor, după caz;

1.12 se pot executa fără autorizație de construire lucrări pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, în suprafață de maxim 5,00 mp, care nu cauzează congestionarea sau blocarea traficului pietonal pe trotuar, precum și fără racorduri și/sau bransamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice, precum și lucrări de reparații/reabilitări/retehnologizări, inclusiv modificarea, înlocuirea sau adăugarea de echipamente rețelelor de comunicații

electronice, în cazul în care pentru acestea nu sunt necesare și lucrări asupra infrastructurilor fizice de susținere, efectuate de beneficiarii regimului de autorizare generală din domeniul comunicațiilor electronice și/sau operatorii de rețea.;

2. Autorizarea executării lucrărilor de construire se face pentru orice alt tip de intervenție, conform Legii 50/1991 cu completările și modificările ulterioare, cu obligativitatea obținerii prealabile a avizului DJC Sălaj sau CNMI după caz, și numai respectând următoarele prevederi sau recomandări, după caz.

2.1 lucrările la sistemele de acoperire (șarpante, ferme, terase) se autorizează în limita pastrării volumului construit existent precum și a geometriei precise a învelitorii:

a) materialele învelitorii (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnică de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției. DJC Sălaj poate admite derogări de la această prevedere în situații temeinic fundamentate de studiile preliminare;

b) lucarne noi pot fi executate exclusiv după modelul celor existente la același acoperiș, exprimând totodată caracterul contemporan pentru a nu falsifica documentul de artă sau istorie. Compoziția volumetrică va respecta principiile ilustrate de clădirea în cauză;

c) ferestre de mansardă se vor putea construi doar în pantele acoperișurilor orientate spre spațiul privat al curților, în poziții care să asigure o vizibilitate redusă din spațiul public.

d) jgheburile și burlanele vor fi realizate doar din tabla de otel zincat sau cupru netratat (patinarea naturală a cuprului este acceptată cu condiția de a nu degrada prin murdărire elemente de construcție adiacente), piesele de prindere/fixare vopsite vor avea culori desaturate (nuanțe de gri până la negru). Sistemul de colectare a apelor pluviale va fi racordat la infrastructura de canalizare publică, se admite caderea liberă la streășina exclusiv în baza argumentației conservative explicite a studiului de fundamentare (istoric), avizat de DJC Sălaj;

e) coșurile existente se vor repara utilizând materiale (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnici de punere în opera identice cu cele proprii substanței autentice, chiar și în cazul în care aceste coșuri se scot din uz. Construirea de coșuri noi se poate autoriza exclusiv cu încadrarea în imaginea istorică și respectarea normelor tehnice în domeniu;

f) modificarea volumului podului prin schimbarea geometriei, prin ridicarea/coborârea șarpantei la o cota de streășină superioară/inferioară sau prin supraetajare totală sau parțială se pot autoriza exclusiv în baza avizului DJC Sălaj, care va determina posibilitățile de creștere a edificabilului tridimensional al unui imobil;

2.2 lucrările la fațadele clădirilor se autorizează în limita păstrării imaginii existente sau cu modificarea în baza studiului de fundamentare (istoric) avizat de DJC Sălaj, după cum urmează:

a) materialele pereților de închidere (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției. DJC Sălaj poate admite derogări de la această prevedere în situații temeinic fundamentate de studiile preliminare. Studiile de parament sunt obligatorii în cazul tuturor intervențiilor pe fațade, pentru asigurarea îndeplinirii condițiilor de mai sus;

b) elementele constructive și/sau decorative (cornișe, ancadramente, brâie, profile, bosaje s.a.m.d.) se vor păstra, respectiv reface conform documentației istorice, dacă studiul de fundamentare (istoric) nu prevede soluții alternative. Reconstrucțiile ipotetice vor fi marcate ca atare pentru a nu falsifica documentul de artă sau istorie;

c) modificarea golurilor existente sau goluri noi pot fi autorizate în limita respectării compoziției geometrice a fațadelor existente sau în scopul refacerii unei situații anterioare documentate prin studiul de fundamentare (istoric).

DJCPN poate respinge modificarea/crearea de goluri noi în special în fațade vizibile din spațiul public, în măsura în care acest tip de intervenție depreciază valoarea culturală existentă;

d) reparația, modificarea sau înlocuirea tâmplăriei existente la ferestre, uși și porți va fi autorizată exclusiv cu condiția utilizării materialelor (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și geometriei identice cu cele anterioare intervenției, obligatoriu din lemn. Excepție fac elementele de închidere metalice (grilaje, feronerie, accesorii) pentru care studiul de fundamentare (istoric) afirmă necesitatea păstrării/restaurării/refacerii identice. Sunt cu desăvârșire interzise ferestrele, usile și vitrinele din aluminiu sau PVC în sistem rame și tăblii;

e) realizarea de copertine pentru protecția accesului din spațiul public se autorizează exclusiv în baza studiului de fundamentare (istoric) și numai dacă se dovedește existența istorică a elementului de acoperire. Materialele sintetice (plastice) de orice fel sunt interzise, geometria elementului de acoperire și a componentelor sale vor respecta prevederile avizului DJCCPCN;

f) reparația sau modificarea soclurilor, precum și creșterea performanțelor tehnice în limitele indicate de studiul de fundamentare (istoric), va fi autorizată exclusiv cu condiția utilizării materialelor (compoziție fizico-chimică, formă, textură, culoare) și geometriei identice cu cele anterioare intervenției. Cu excepția situațiilor documentate istoric, placările de orice fel se exclud;

g) în cazuri temeinic fundamentate prin studiul de specialitate (istoric), DJCPN poate aviza execuția unor elemente constructive într-o manieră contemporană, discretă, dacă acest tip de intervenție pune în valoare, prin contrast pozitiv, contextul istoric. Admisibilitatea este condiționată de utilizarea unor materiale și tehnici contemporane, de ținută elevată, precum și de reversibilitatea ridicată a intervenției;

h) modificarea fațadelor prin extinderi de volum (bovindouri, balcoane s.a.m.d.) precum și construirea de volume noi, lipite sau nu construcțiilor

existente, se pot autoriza exclusiv în baza unui studiu și a avizului DJC Sălaj, care va determina posibilitățile de creștere a edificabilului tridimensional al unui imobil;

i) ca regula generală până la aprobarea PUZCP, cromatica, materialele și tehnicile de punere în operă utilizate se vor aviza nemijlocit de către DJC Sălaj în cazul în care nu se solicită elaborarea studiului de fundamentare (istoric);

j) este interzisă executarea de bovindouri sau balcoane. Este permisă executarea de cursive în curțile interioare;

2.3 schimbările de destinație se pot autoriza exclusiv în limitele impuse de utilizarea funcțională stabilită prin PUG pentru imobilul în cauză, în condițiile normelor legale în vigoare, cu obligativitatea obținerii avizului DJCPN sau CNMI după caz;

2.4 lucrările de intervenție sau construire la împrejurimi se pot autoriza, cu obligativitatea obținerii avizului DJC Sălaj sau CNMI după caz;

2.5 orice intervenții constructive aferente spațiului interior al clădirilor vor fi autorizate conform normelor legale în materie, cu obligativitatea obținerii avizului DJC Sălaj sau CNMI după caz;

(3) Reguli aplicabile la toate categoriile de intervenție, cu obligativitatea obținerii prealabile a avizului DJC Sălaj sau CNMI după caz.

3.1 Reguli generale privind toate clădirile

#### **Nu sunt admise:**

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;

- imitarea materialelor naturale, simulări de paramente cu excepția celor istorice-artistice;

- decaparea tencuielilor de epocă;

- placaje cu spărturi de marmură, plăci ceramice, cărămidă aparentă;

- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament;

- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulația și culoarea agregatelor și cimentului sunt avizate pozitiv în cadrul DJC Sălaj;

- utilizarea în exterior a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, materiale plastice s.a.

3.2 Reguli generale privind clădirile existente

Se vor folosi tencuieli lise / drișcuite/ cu mortar de var- nisip cu zugrăveli de apă în culori pastelate, tradiționale.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz adăugirile se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, golurilor și profilelor tâmplăriei exterioare precum și a acoperișurilor.

Zidăriile din piatră sau elementele de piatră de talie / placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modelatură: cornișe, bandouri, suvasmente /, se vor trata conform situației inițiale. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli ele vor fi degajate de acoperiri și repute în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și marime ca cele originale. Se admite utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca pe bază de monstre aceasta să se identifice cu cea naturală. Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele istorice conservate sau din cele restaurate de specialiști. Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui restaurate.

### 3.3 Reguli privind golurile:

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proportionate în corelare cu golurile existente la aceeași clădire sau la clădiri similare urmărind logica statică a construcțiilor.

La clădirile cu valoare de monument sau cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; atunci când acestea nu există, refacerea va urmări un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu excepția celor istorice-artistice.

Obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor executa asemănător cu cele originale sau cu modele comparabile.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului. Nu se vor folosi uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

Nu sunt admise:

- utilizarea tâmplăriei metalice, din aluminiu, sau materiale plastice, chiar dacă materialul protector imită materialul tradițional;
- înlocuirea tâmplăriei de lemn existente cu tâmplărie de lemn cu dimensiuni, secțiuni, împărțiri și sens de deschidere nespecifice.

### 3.4 Acoperișuri

Nu sunt admise următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton asfaltat;
- tablă strălucitoare, și culori care nu se încadrează în specificul zonei.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă tiglă de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Lucarnele se vor conserva în forma în care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.

Părțile metalice ale acoperișurilor și racordurilor pentru scurgerea apelor pluviale executate din tablă de zinc, se vor lăcui în tente de culoare închisă. Se poate folosi tabla de cupru sau a celei arămite.

Nu se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip VELUX, vizibile din domeniul public.

### 3.5 Coșuri și elemente de ventilație

Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura și se vor realiza după modele existente. Coșurile originare din caramidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor realiza în acord cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

### 3.6 Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura.

Curțile de serviciu, spațiile gospodărești sau locurile de depozitare a pubelelor vor fi disimulate în interiorul imobilelor.

La clădirile cu statut de monument, fațadele spre curțile interioare vor face obiectul unui proiect de restaurare, împreună cu amenajarea terenului aferent și a pavajului acestuia.

Refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației necesare pentru obținerea autorizației de construire.

### 3.7 Fațade comerciale - vitrine

Dispozițiile se aplică la toate imobilele existente.

Documentațiile pentru autorizarea acestor lucrări vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei care se modifică și fotografii ale fațadelor învecinate.

Din documentație trebuie să rezulte la o scară suficientă modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziții, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare) și de un memoriu explicativ.

Pentru imobilele vechi cu goluri la parter, vechile străpungeri sau goluri vor fi conservate sau reconstituite cu ocazia operațiunilor de amenajare. Nu se admite comasarea golurilor.

### 3.8 Firme, materiale și culori

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării. Documentația tehnică se va completa cu eșantioane de materiale și culori.



Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se vor utiliza dimensiuni mici, discrete, respectarea compoziției fatadei precum și a elementelor de decor ale căror logică nu trebuie contrazisă prin modul de amplasare a firmei.

Nu sunt admise:

- dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri.

Însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară dacă mai multe parteruri de cladiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune. Literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafața fațadei fără suport unitar.

**C. Zona de protecție a siturilor arheologice din intravilan și extravilan** cuprinde mai multe teritorii cu diferite dimensiuni, în cadrul cărora se cunoaște sau se presupune a fi localizate așezările respective. Zonele vor avea interdicție temporară de construire până la descărcarea de sarcină istorică și se vor evita lucrări agricole care să pună în pericol valorile existente în subteran. În cadrul acestor zone lucrările agricole sau de construcții vor fi monitorizate de către CZMI.

În cazul lucrărilor de construire în zonele cu patrimoniu arheologic, nu se vor permite intervenții decât după efectuarea unor cercetări arheologice preventive, în condițiile art. 7 din OG 43/2000 republicată.

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

## **16. ZONE DE PROTECȚIE INSTITUITE PRIN PUG**

### **A. Zona de protecție pentru obiective cu valoare de patrimoniu**

Pe teritoriul comunei Valcău de Jos regăsim doar obiective de interes arheologic și arhitectural de interes local. Din cele 13 situri arheologice prezentate doar două se regăsesc pe Lista monumentelor istorice. Singurul obiectiv de arhitectură monument istoric clasat este biserica reformată din satul Valcău de Jos, o clădire modestă, aflată în stare bună de funcționare.

În domeniul monumentelor istorice, până în prezent pe teritoriul comunei Valcău de Jos, următoarele obiective figurează pe Lista monumentelor istorice în județul Sălaj, actualizată în anul 2015 :

Nr. crt.	Cod LMI Cod RAN	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
239	SJ-I-s-B-04940 142989.01	Așezare	sat Preoteasa com. Valcău de Jos	“Pietre”, la cca. 1km S de școala	Neolitic, Cultura Tisa
498	SJ-II-a-B-05116 143003.02	Ruinele cetății Valcăului	sat Sub Cetate com. Valcău de Jos	La 2 km de sat, în pădurea numită Cetate, în afara localității, în pădure	Sec. XIII- XVII
523	SJ-II-m-B-05139	Biserica reformată	sat Valcău de Jos com. Valcău de Jos	228	1896

Comuna Valcău de Jos nu are pe teritoriul ei monumente ale naturii.

Totuși, în localitatea Lazuri, lângă cimitir, sunt arbori seculari, dar și defileul râului Barcău, cu o valoare peisagistică deosebită.

Cele mai apropiate monumete ale naturii de pe teritoriul județului sunt: rezervația peisagistică Tușa-Barcău, comuna Sâg, mlaștina de la laz, comuna Plopiș și pădurea Lapiș, comuna Nușfalău.

### **Delimitarea suprafețelor de teren aferente zonelor de protecție a obiectivelor de patrimoniu**

Au fost delimitate două categorii de zone de protecție, cu reglementări diferite în funcție de natura obiectivului protejat, conform Studiu de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniul arheologic – Comuna Valcau de Jos.

Majoritatea siturilor arheologice cunoscute se află în zona afluenților Barcăului, pe locuri mai înalte, ferite de efectele inundațiilor, dar în apropierea surselor de apă.

#### **1). Zone de protecție a siturilor arheologice.**

Pe întreg teritoriul comunei Valcău de Jos sunt presărate situri arheologice.

**Preoteasa ”Dâmbul Bejulu” (pct. 1).** Situl se află pe prima terasă a Barcăului, pe malul stâng al acestuia. Până la momentul de față, situl nu a fost cunoscut. Cu prilejul cercetărilor arheologice de teren, au fost colectate materiale arheologice (ceramică), care pot fi datate în secolele XIV-XV. Zona de protecție a sitului a fost delimitată după cum urmează: S- limita de proprietate (mejdie), N - drum comunal, E - drum agricol de servitute, V - drum comunal. Ca și punct de reper, putem menționa faptul, că situl se află în imediata apropiere a imobilului cu nr. 179/A, *Moara Eminescu*.) Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național.

**Preoteasa ”Țânioară” (pct. 3).** Situl se află pe prima terasă a Barcăului, pe malul drept al acestuia, fiind situat pe un teren arabil în intravilanul satului. Cu ocazia cercetărilor arheologice de teren, s-au colectat materiale ceramice care pot fi datate în Epoca Bronzului. Spre sud, zona de protecție se întinde până la limita de proprietate a primei case de la nucleul

sitului, iar spre nord, vest și est limita de protecție se stabilește la drumurile comunale și agricole din apropierea punctului. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național.

**Preoteasa "Dealul Mestecenilor". (pct.4)** Situl se află pe malul stâng al Barcăului, pe a doua terasă a acesteia, în intravilanul satului. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național. Cu ocazia cercetărilor arheologice de teren s-au identificat materiale ceramice care pot fi datate în Epoca Bronzului, respectiv Evul Mediu (sec. XV-XVI). Zona de protecție a sitului este reprezentată de firul văii spre est, respectiv drum de servitute agricol către vest, iar către sud-sud-est, baza terasei pe care se află situl. Spre nord, limita de protecție se oprește la mejdia următoarei parcele agricole. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național.

**Lazuri "Dealul Popăi" (pct. 5).** Acest punct se află pe malul drept al văii Țâncului, pe o terasă, a cărei limite nordice și vestice a fost ruptă de valea mai sus menționată, având astfel maluri foarte abrupte. Din acest loc, s-au colectat fragmente ceramice care pot fi datate în sec. II-III d. Chr. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național. Protecția sitului poate fi delimitată spre sud de drumul agricol de servitute, iar către nord și vest de Valea Țâncului. Spre est se întinde până la limita de proprietate.

**Sub Cetate "Varul Buhii-Casa Jidovului" (pct. 7).** Zona cu potențial arheologic este situată pe partea stângă a drumului care merge spre cetate, la o distanță de nu mai mult de 200 m de la începutul defileului. Situl se află pe un mic promontoriu, pe prima terasă a Barcăului. S-au colectat de aici materiale arheologice care pot fi datate în sec. XIII. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național. Zona de protecție a sitului este delimitată de baza acestui mic promontoriu, pe fiecare parte a acestuia.

**Sub Cetate (pct. 8).** Situl se află pe un grind, pe malul stâng al Barcăului, în intravilanul satului Sub Cetate. Cu ocazia cercetărilor arheologice de teren s-au colectat materiale arheologice databile în sec. XIII-XV, provenind probabil din prima vatră a satului. Mai mult, în multe locuri, în arătură s-au putut observa urme cu foarte multă arsură și cenușă. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național. Zona de protecție a sitului se stabilește astfel: nord, est și vest, drum comunal, iar la sud, zona de protecție merge până la Valea Barcăului.

**Valcău de Sus , Nr. 195. (pct. 9)** Se află în intravilanul satului, la nr. 195, pe prima terasă a Barcăului, malul stâng al acestuia. Cu ocazia perieghezei, s-au colectat fragmente ceramice preistorice, dar și medievale. Spre nord, limita zonei de protecție merge până la începutul celei de-a doua terase a râului, iar spre sud până la frontul de stradă, paralel cu Barcăul. Către vest și est zona de protecție merge până la limita de proprietate. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național.

**Valcău de Sus (pct. 10).** Se află în intravilanul satului, deasupra (nord) de situl de la nr. 195, pe a doua terasă a Barcăului, malul stâng al acestuia. De aici provin materiale ceramice databile în Neolitic. Zona de protecție a sitului se stabilește astfel: sud, rigola de la baza terasei, est și vest limite de

proprietate, iar la nord, drum agricol de servitute. Situl este inedit, nu este listat în Repertoriul Arheologic Național.

**Valcău de Jos "La pod" (pct. 11).** Situl se află la ieșire din Lazuri, la intersecția cu șoseaua Nușfalău-Sâg. Este cunoscut datorită vestigiilor databile în Epoca bronzului. Zona de protecție a sitului se stabilește astfel: sud, limită de proprietate și drum agricol de servitute, est limită de proprietate, iar la nord, drum agricol de servitute din incinta livezii.

**Valcău de Jos "Șes" (pct. 12).** Situl este amplasat pe terasa joasă din partea dreaptă a Barcăului, pe partea dreaptă a drumului Boghiș-Valcău. Așezarea identificată în urma cercetărilor de teren din anul 1998 este datată în epoca romană. În anul 1999 a fost realizat și un mic sondaj de verificare a sitului fiind cercetate două construcții de suprafață. Cu această ocazie a fost sesizat și un nivel de locuire neolitic (Matei, Stanciu 2000, p. 84)

Zona de protecție este dată la est de drumul Boghiș-Valcău, la vest de râul Bărcău la nord de limita administrativă a comunei Valcău și la sud limită de proprietate.

**Valcău de Jos- "Sighileu" și "Roata lui Kinces" (pct. 13).** Sunt două locuri cu toponime diferite, despărțite de un drum de acces la terenurile din zonă, situl fiind identificat pe zona „Sighileu”. Situl identificat în urma cercetărilor de teren efectuate în anul 1999, este amplasat la un cot al Barcăului, pe partea stângă a râului. Din păcate o mare parte din sit a fost deja afectată de modificările de curs ale Barcăului în malul înalt fiind identificate complexe aparținând culturii Coțofeni (Bejinariu 2005, p. 66)

Zona de protecție a sitului este dată la nord de mejdia limitei de proprietate și la est de malul înalt al Barcăului, la vest este limita de proprietate iar la sud-vest drumul de acces care separă cele două terenuri.

## ***2). Zone de protecție a construcțiilor și obiectivelor de patrimoniu din comuna Valcău de Jos.***

**Sub Cetate, "Cetate", cod LMI: SJ-II-a-B-05116 (pct. 6), COD RAN 143003.02** Mult discutata cetate a Valcăului este situată pe un deal în capătul sudic al satului, exact la ieșirea Barcăului din defileul său. Construcția și importanța cetății putând fi observată clar, dacă se ia în calcul punctul unde este așezat. Actualmente, calea de acces se face în mod concentric pe curba de nivel a dealului, neștiind, dacă, în timpul funcționării cetății, accesul s-a făcut tot pe aici. Latura vestică, nordică și sudică, nu sunt fortificate din cauza pantei de aprox 55-60°.

**Șanțul și valul inferior:** atât elementele de fortificare semicirculare, cât și clădirea porții cetății, se concentrează pe latura sudică a dealului, aceasta fiind cea mai accesibilă parte. Urcând spre cetate, întâlnim în cale primul șanț, cu o deschidere de cca. 5 m., având o adâncime de 3 m. față de valul acesteia. Pe primul val, s-a construit un zid de piatră de cca. 80 cm grosime.

**Șanțul superior:** situat sub zidul de incintă, la o adâncime de cca. 7 m. de la nivelul actual al zidurilor, acest element de fortificare a reprezentat cel mai mare obstacol în asediarea cetății. Cu o deschidere de cca. 10 m. acest șanț înconjoară în formă de potcoavă incinta cetății. În dreptul porții principale, putem observa în acest element o mică întrerupere, fapt ceea ce pare a fi cale de acces către poartă.

**Poarta principală:** clădirea porții se păstrează actualmente prin colțul nord-vestic și colțul opus, adică cel sud-estic. Zidăria clădirii este făcută din pietre șistoase (roca locală) fasonate doar pe partea externă, realizând astfel un parament îngrijit, cu mai multe asize de egalizare, incluzând ici-colo câte un fragment sau cărămidă întreagă. Pe paramentul sud-estic se poate observa un element de zidărie semicircular, angajat în zidul porții, despre care presupunem că a servit ca zid al unei case, a scării interioare, realizând accesul la nivelele superioare ale porții.

**Zidul de incintă:** se păstrează pe alocuri la o înălțime de 1,80-2,00 m. față de berma zidului. Actualmente se poate vedea și un contrafort masiv pe latura nordică a zidului, croit în structura incintei. Lățimea elevației zidului variază între 0,80-1,00 m. (*Berma* = spațiu orizontal amenajat pe un taluz de pământ bătut, la lucrările de fortificații) .

**Anexele:** adosate părții sud-estice a incintei, la momentul de față, se văd doar fundațiile a patru clădiri anexe.

Se instituie obligatoriu o zonă de protecție ale cărei limite se situează la baza pantei dealului pe care se află cetatea.

**Preoteasa "La Pietre".COD LMI Sj-I-s-B-04940, COD RAN 142989.01 (pct. 2)** Situl se află pe malul stâng al Barcăului, pe a doua terasă a acesteia. Situl este cunoscut mai ales pentru vestigiile litice găsite aici (Lako 1981, p.62). În momentul de față, suprafața sitului este acoperită de o livadă, în proprietatea lui Rad Aurel. Zona de protecție este reprezentată spre sud sud-vest, de liziera pădurii, nord nord-vest, de drum agricol de servitute, la est baza terasei, iar la vest, deasemenea baza terasei.

**Biserica reformată din satul Valcău de Jos**, cod LMI: SJ-II-m-B-05139, **(pct. 14)** se află în zona centrală a satului la nr. 228 și a fost construită în anul 1896, durata de execuție a lăcașului de cult fiind de doar trei luni. Clădirea destul de sobră, în stil neoclasic, are dimensiuni reduse, și un turn de 17 metri.

Zona de protecție a monumentului istoric este după cum urmează: N-limite de proprietate, E- limită de proprietate și drum, S-limite de proprietate, râul Barcău și drum, V-drum.

**Zona construită protejată din satul Valcău de Sus (notată ZCP)** include o grupare de clădiri cu valoare locală, în care se află un număr remarcabil de clădiri protejate urbanistic, grupate în zona centrală a satului. Aspectul unitar al țesutului urban caracterizat printr-un parcelar relativ

omogen, ne obligă deasemenea să luăm măsuri de protejare a acestora. Zona este închegată peste inelul rutier central al satului fiind delimitată după cum urmează: N-limitele gospodăriilor cu numerele 229 și respectiv 9, E-stradă, S- frontul sudic al inelului rutier între cele două intersecții, V-frontul de vest al caselor situate pînă vis-à-vis de casa cu nr. 229.

## **PRESCRIPTII GENERALE CU PRIVIRE LA OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU**

### **Monumente istorice:**

a). Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare;

b) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj, sau după caz, Ministerul Culturii și Identității Naționale;

c) Conform Legii 422 din 18.07.2001, Art. 23 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

- Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

- Strămutarea monumentelor istorice;

- Amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități, anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

d) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la Art. 23, pct 2, se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

f) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificare tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de Ministerul Culturii și

Identității Naționale, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții;

g) Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.

### **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 că aceste clădiri reprezintă marturii importante ale autenticității și identității locale;

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

#### ***Pentru casele tradiționale***

- Referitor la parcelar: se va menține parcelarul tradițional;

- Referitor la construcții: Se permit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții:

- să se pastreze arhitectura vernaculară;
- se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperisului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnatul, parapetul traforat, foișorul cu frontul traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor;
- se vor folosi materiale naturale/traditionale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țigla sau tablă finisată fără 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 vor folosi în special culorile cărămiziu sau maro;
- se vor păstra, dacă este posibil, prin recondiționare a ferestrelor inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se va evita montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplărilor 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 fatadele 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, sa 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 (târnaț, foișor, etc);
- să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente utr-ului în care se încadrează, conform prezentului regulament;
- se vor menține, acolo unde este posibil, anexele cu specific tradițional (șuri, găbănașe, fântâni, etc).

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

- Se vor menține și întreține anexele gospodărești cu valoare arhitecturală și istorică datorată în principal expresivității materialelor și modului de punere în opera a acestora;
- Pentru reabilitări 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/traditionale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țigla;
- se vor folosi culori pastelare, discrete, în special cele tradiționale;
- se vor păstra prin reconditionare porțile originale din lemn, timpanele din lemn traforat și decorațiunile din lemn.

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

- Se vor lua în considerare recomandările menționate mai sus pentru casele tradiționale și anexele gospodărești cu valoare tradițională;
- Se va păstra modul de organizare a gospodăriilor, menținerea integrală 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**

- Este obligatorie 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 țigla sau tabla 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 vor utiliza culorile caramiziu sau maro;
  - se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale (acolo unde este posibil), prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se va evita montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC; în cazul în care renovările anterioare nu au fost realizate conform proiectului inițial, la viitoarele intervenții trebuie 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 acoperișului.

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

- Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

- Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

- Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare ( cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 119/2014 .

- Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Zonele de protecție instituite se vor stabili conform Ordin nr. 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

- 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 (cate 15 m de la albia minora 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 ; 100,00 m pentru zonele de extindere cimitire sau cimitire noi;

- Rampe de transfer deseuri: 200 m.

- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:

- fosă septică / fântâna (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) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
-----------------------------	-------	--------	-----------

Lățimea zonei de protecție(m)	15	30	50
-------------------------------	----	----	----

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
--------------------------------	--------	----------	------------

Lățimea zonei de protecție(m)	5	10	15
-------------------------------	---	----	----

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Vol. brut al lacului (mil. mc)	0,1 - 1	1,1-50	peste 50
--------------------------------	---------	--------	----------

Lățimea zonei de protectie(m)	5	10	15
-------------------------------	---	----	----

**Zone protejate 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 incinta 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.
- drumuri:
  - Autostradă ( 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.

- căi ferate
  - nu este cazul;

### **Zone cu interdicție de construire:**

Zone cu interdicție totală de construire pe terenuri cu:

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
  - stație de transformare, LEA 220/ 110/ 20 KV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare/ tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

Zone cu interdicție temporară de construire:

- până la stabilirea versanților, pe baza de expertiză geotehnică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren declansate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea/ stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionare hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate/ risc mediu-mic de alunecări de teren;

- pe terenurile cu terasă activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor pe versanți/ ridicarea nivelului pânzei freatice/ revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la elaborarea PUZ/ PUD-urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni/ obiective de utilitate publică propuse/ la suprafețele solicitate pentru introducerea în intravilan care nu corespund funcțiilor propuse sau care se doresc a fi trecute în intravilan după aprobarea PUG - lui.

### **Servituți de protecție:**

#### **a) zona de protecție a albiei minore a cursurilor de apă**

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție, conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2, cu completările ulterioare.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se vor autoriza construcții în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea acestor lucrări 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 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 cursului de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Intocmit

arh. urb. Corneliu Stefan Zebacinski

arh. urb. Vlad Petre

# ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

## ANEXA 1

### AMPLASAREA

*construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității*

1.1. - Construcții administrative

1.1.10 - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.

1.1.11 - Sedii de partid - filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comune, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar - bancare

1.2.2 - Sedii de bănci - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și marfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

1.3.4 - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau min. 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate;

1.3.6 - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale.

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului;

#### 1.4. - Constructii de cult

##### 1.4.1 - Lacase de cult

Amplasament: alaturarea de lacase de cult noi in incinta sau in vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

##### 1.4.2 - Manastiri

##### 1.4.3 - Schituri

Amplasament: in afara localităților.

- extinderea manastirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale;

##### 1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localitatii.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale;

#### 1.5. - Constructii de cultura

##### 1.5.1 - Expozitii

##### 1.5.2 - Muzeu

##### 1.5.3 - Biblioteci

##### 1.5.4 - Cluburi

##### 1.5.5 - Sali de reuniune

##### 1.5.6 - Cazinouri

##### 1.5.7 - Case de cultura

##### 1.5.8 - Centre si complexe culturale

##### 1.5.9 - Cinematografe

##### 1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de pupusi

##### 1.5.11 - Sali polivalente

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau in zona verde.

- este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement;

- se va evita amplasarea in vecinatatea unitatilor poluante;

##### 1.5.12 - Circ

Amplasament: in zona de agrement/zona verde.

#### 1.6. - Constructii de invatamant

##### 1.6.1 - Invatamant prescolar (gradinite)

Amplasament: in zonele rezidentiale, distanta max. de parcurs 500 m.

##### 1.6.2 - Scolii primare

##### 1.6.3 - Scolii generale

##### 1.6.4 - Licee

##### 1.6.5 - Scolii postliceale

##### 1.6.6 - Scolii profesionale

Amplasament: in zonele si cartierele de locuit; distanta maxima de parcurs 1000 m.

#### 1.7. - Constructii de sanatate

1.7.2 - Spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru sanatate, in functie de profilul spitalului).

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.4 - Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperari functionale, centre psihiatrice)



Amplasament: in zone extraorasenesti, in zone in care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.)

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

1.7.8 - Alte unitati (centre de recoltare preventiva sange, statii de salvare, farmacii)

Amplasament: in cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, in functie de profilul unitatii.

1.7.9 - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ...,n grupe)

Amplasament: in cadrul unor constructii publice/locuinte.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

- se recomanda amplasarea in zone de relief si cadru natural favorabil;

1.7.10 - Leagan de copii

Amplasament: in general in zone extraorasenesti.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.8. - Constructii si amenajari sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: in zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.4 - Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinta in zonele rezidentiale sau in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicarii

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.9. - Constructii de agrement

1.9.1 - Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: in cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.10. - Constructii de turism

1.10.1 - Hotel \*-\*\*\*\*\*

1.10.2 - Hotel - apartament \*-\*\*\*\*\*

1.10.3 - Motel \*-\*\*\*

1.10.4 - Vile \*\*-\*\*\*\*\*

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice;

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu);

1.10.5 - Bungalouri \*-\*\*\*

Amplasament: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere.

#### 1.10.6 - Cabane categoria \*<sup>\*\*\*</sup>

Amplasament: in zone montane, rezervatii naturale, in apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

#### 1.10.7 - Campinguri \*<sup>\*\*\*\*</sup>

#### 1.10.8 - Sate de vacanta \*\*<sup>\*\*\*</sup>

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri sub nivelul marii, zone inundabile).

#### 1.10.11 - Constructii de locuinte

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

## ANEXA 2

### PROCENTUL

#### de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

#### 2.1. - Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

#### 2.1.5 - Zone rezidentiale

- zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidentiala cu cladiri mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

#### 2.1.6 - Zone industriale

- pentru cele existente - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

#### 2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului

#### 2.2. - Conditii de amplasare in cadrul terenului

##### 2.2.1 - Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni

Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7, 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0.6 mp/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

##### 2.2.2 - Constructii de invatamant

Amplasarea organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;

- zona verde, inclusiv gradina de flori;

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curti recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total

#### 2.2.3 - Constructii de sanatate

Amplasamentul organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ de protectie;

Capacitatea constructiilor cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de min. 25 mp/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru crese speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zone verde de parc si alei;

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru constructii va fi de 20%.

#### 2.2.4 - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje;

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi;

2.2.5 - Constructiile si amenajarile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10, si 1.11 vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate.

### ANEXA 3

#### ORIENTAREA

*constructiilor fata de punctele cardinale*

#### 3.1. - Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar- bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

### 3.2. - Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

### 3.3. - Constructii de cult

Conditii de orientare sunt date de specificul cultului.

### 3.4. - Constructii de cultura

3.4.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

3.4.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

### 3.5. - Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

### 3.6. - Constructii de sanatate

3.6.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3 Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

### 3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;

- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

### 3.8. - Constructii de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

### 3.9. - Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

### 3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

## ANEXA 4

### ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

#### 4.1. - Constructii administrative

##### 4.1.1 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

\* accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;

\* accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

\* aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial;

4.1.2 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

#### 4.2. - Constructii financiar bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar - bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

#### 4.3. - Constructii comerciale

4.3.1 - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;

4.3.2 - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### 4.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

#### 4.5. - Constructii de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcajele necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria a III-a;

#### 4.6. - Constructii de invatamant

4.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

#### 4.7. - Constructii de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- \* strazi de categoria a IV-a de deservire locala;

- \* strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- \* cu o banda de circulatie de 3.5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10.0 m;

- \* cu doua benzi de circulatie de 7.0 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10.0 m;

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

4.8. - Constructii si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

4.8.2 - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- \* circulatia carosabila separata de cea pietonala;

- \* alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7.0 m latime;

- \* alei carosabile de circulatie curenta de min. 3.5 m latime;

- \* alei carosabile de serviciu si intretinere de min. 6.0 m latime;

4.9. - Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si intretinere.

4.10. - Constructii de turism

4.10.1 - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de max. 25.0 m, vor avea o latime minima de 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Constructii de locuinte

4.11.1 - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;

- \* acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- \* alei semi (carosabile) in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

- \* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.2 - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;

\* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de max. 30.0 m - o singură bandă de 3.5 m lățime;

- cele cu o lungime de 30 m până la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

\* accese carosabile pentru locatari;

\* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* accese la parcaje și garaje;

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3.0 m și o înălțime de 3.5 m.

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

## **ANEXA 5**

### **PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile:

5.1. Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate

reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;

5.1.2 - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;

5.2. - Construcții financiar - bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar - bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - Construcții comerciale

5.3.1 - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

\* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

\* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;

\* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600 - 2 000 mp;

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa;

5.3.3 - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Constructii culturale

5.5.1 - Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

\* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;

\* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-12 locuri in sala;

5.6. - Constructii de invatamant

5.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru invatamantul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare.

5.7. - Constructii de sanatate

5.7.1 - Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

\* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

\* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Constructii sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

\* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

\* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane;

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.



5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Constructii de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 -10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. Constructii de locuinte

5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de monitorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

\* cate un loc de parcare la 1-3 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

\* cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu;

\* cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

5.12 - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

\* activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

\* activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

\* activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp;

5.13. Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

## **ANEXA 6**

### ***SPATII VERZI SI PLANTATE***

6.1. Constructii administrative si financiar- bancare

6.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, min. 15% din suprafata terenului.

6.1.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, min. 10% din suprafata totala a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate din planuri urbanistice.

6.2. Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.

6.3. Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

#### 6.6. Constructii de sanatate

6.6.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spatii verzi si plantatii a interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav;

6.6.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

#### 6.7. - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, min. 30% din suprafata totala a terenului.

#### 6.8. Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

#### 6.9. - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

#### 6.10. - Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.