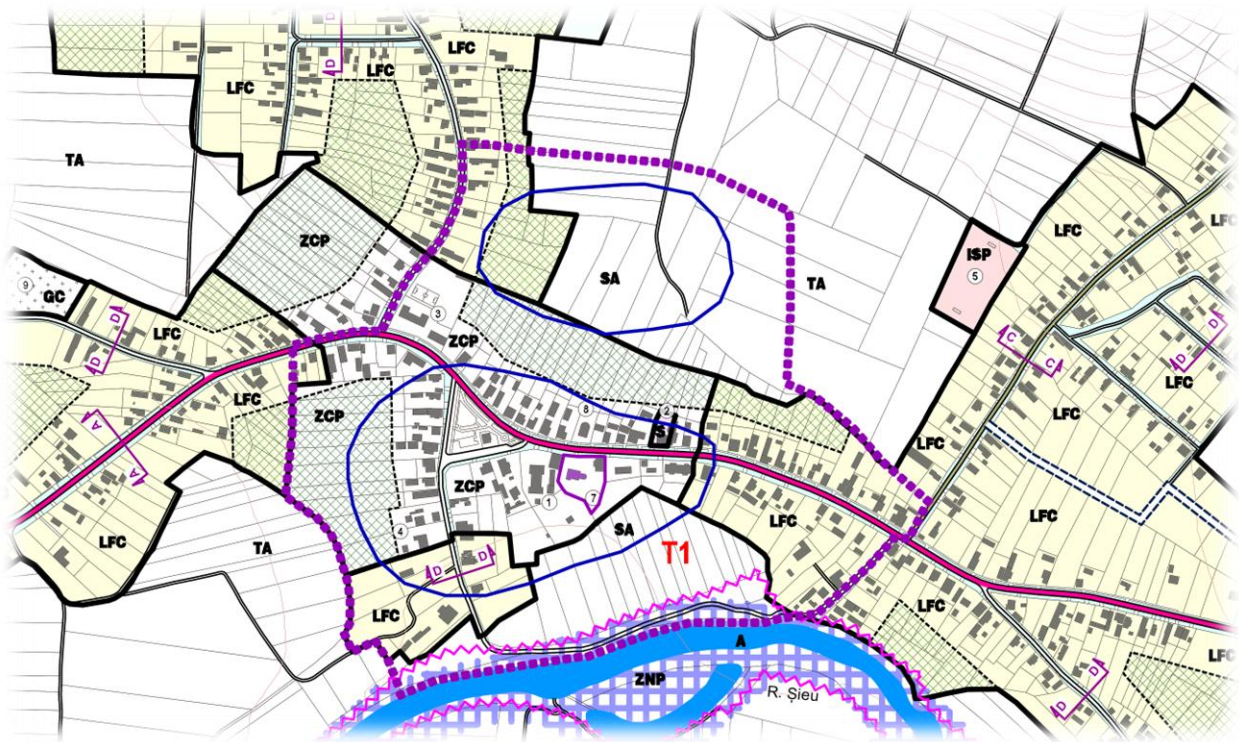


# REACTUALIZARE PUG ȘI RLU COMUNA ȘINTEREAG, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘĂUD



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## FIȘA PROIECTULUI

*Denumirea proiectului:*

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, COMUNA ȘINTEREAG, JUD. BISTRIȚA-NĂSĂUD**

Beneficiar:

**PRIMĂRIA COMUNEI ȘINTEREAG**

Str. Principală, nr. 40, sat Șintereag, județ Bistrița-Năsăud

*Proiectant general:*

**SC ECO MAPS SRL – CLUJ**

Director General CĂLIN ROMAN

Șef de proiect arh. LAURA BAURDA



Proiectanți:

arh.	MIHAI MARTIN
dr. geograf	ANA-MARIA CORPADE
geograf	DANIELA ROMAN
ing.	ADRIAN PODARU
dr. geograf	CRISTINA VÎRTAN
dr. econom.	MARIUS CRISTEA
istoric de artă	ZSOLT KOVACS, expert MCC

*Martin*  
*Ana*  
*Daniela*  
*Adrian*  
*Cristina*  
*Marius*  
*Zsolt*



*Contract nr.:* **2119 / 2019**

*Proiect nr.:* **69 / 2019**

*Volum II:* **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



Cluj-Napoca, ianuarie 2026

---

## CUPRINS

<b>PRESCRIPTII GENERALE</b>	<b>5</b>
1. Domeniu de aplicare	5
2. Corelări cu alte documentații	6
3. Condiții de aplicare	6
4. Condiții de construibilitate a parcelelor	7
5. Cadrul legal al RLU	8
6. Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință	13
<b>PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b>	<b>14</b>
7. Zone de protecție a monumentelor istorice	15
8. Zone naturale protejate în UAT Șintereag	15
9. Zone de protecție sanitare cu regim sever	16
10. Zone de protecție sanitare între locuințe și alte funcțiuni	16
11. Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice	17
12. Zone cu interdicție definitivă de construire	17
13. Zone cu interdicție temporară de construire	18
14. Zone și subzone funcționale	19
<b>Zona Construită Protejată (ZCP)</b>	<b>20</b>
<b>Zona de instituții și servicii publice</b>	<b>46</b>
<b>Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC)</b>	<b>59</b>
<b>Zona unităților industriale și de depozitare (UID)</b>	<b>79</b>
<b>Zona unităților agricole (UA)</b>	<b>84</b>
<b>Zona spațiilor verzi publice (SV)</b>	<b>89</b>
<b>Zona gospodărie comunală (GC)</b>	<b>96</b>
<b>Zona cu destinație specială – (S)</b>	<b>99</b>
<b>Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE)</b>	<b>100</b>
<b>Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC)</b>	<b>106</b>
<b>Terenuri agricole (TA)</b>	<b>120</b>
<b>Zona cu terenuri neproductive (N)</b>	<b>122</b>

---

<b>Zona ocupată de ape (A)</b>	<b>123</b>
<b>Păduri (P)</b>	<b>125</b>
<b>Zone naturale protejate (ZNP)</b>	<b>128</b>
<b>Situri arheologice (SA)</b>	<b>133</b>
<b>ANEXA 1 – LISTA COORDONATELOR LIMITELOR ȘI A ZONELOR DE PROTECȚIE PENTRU: MONUMENTE, SITURILE ARHEOLOGICE ȘI ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE</b>	<b>140</b>
<b>ANEXA 2 – DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM</b>	<b>157</b>

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

## PRESCRIPȚII GENERALE

### 1. DOMENIU DE APLICARE

**1.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Berghin și este în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicat.

**1.2.** Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei, atât în intravilan, cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției. 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. este valabil pentru o perioadă de **10 ani** de la data aprobării lui de către Consiliul Local.

**1.3.** Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

**1.4.** Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

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

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

**1.6.** Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

**1.7.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări și a planșei Unități teritoriale de referință - părți integrante ale prezentei documentații.

**1.8.** Definiția unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă de timp;
- populație cu structura omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici;

**1.9.** Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

**1.10.** Definierea conceptului de "parcelă" în contextul cadastrului este esențială pentru a evita confuziile de încadrare în Unitățile Teritorial-Administrative (UTR-uri), luând în considerare suprafața integrală a parcelei, fără segmentarea acesteia în funcție de folosința specifică. Parcela istorică se definește ca fiind limita de la aliniament până la un element natural. Linia de parcelare sau detașare a terenului este stabilită pe baza coordonatelor punctelor care o definesc în raport cu alte laturi sau puncte ale terenului. Această abordare asigură precizie în delimitarea parcelelor istorice și contribuie la claritatea încadrării lor în cadrul Unităților Teritorial-Administrative.

Astfel, analiza unităților de "parcelă" înregistrată cadastral devine un instrument esențial pentru gestionarea eficientă a terenurilor, evitându-se interpretări eronate în ceea ce privește folosința și limitarea acestora. Prin stabilirea coordonatelor precise ale liniei de parcelare, se facilitează o evidență clară și coerentă a terenurilor, asigurând o gestionare eficientă și transparentă a patrimoniului imobiliar.

## **2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

Prezentul regulament preia prevederile din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

## **3. CONDIȚII DE APLICARE**

**3.1.** Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare ale comunei.

**3.2.** Pentru acele zone introduse în intravilan (conf. Planșă Reglementări Urbanistice Zonificare), care necesită restructurare urbană (parcelări, străzi propuse, etc) este obligatorie elaborarea unor planuri urbanistice zonale. - conf. Art. 47, alin. 3 lit. g) din Legea 350/2001 actualizată.

**3.3.** În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate pe întreg UTR și aprobate conform legii.

#### 4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții minime de construibilitate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
locuințe izolate	1000	15
instituții și servicii publice	1000	30
unități de producție microintreprinderi	1000	20
unități de producție mici nepoluante	1000	30
unități de producție mijlocii nepoluante	5000	50
unități de producție mari nepoluante	25000	100
adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

4.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în vederea tranzacțiilor imobiliare se va face în baza P.U.Z. parcelare. – conf. Art. 47, alin. 3 lit. e) din Legea 350/2001 actualizată.

4.3. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui P.U.Z., aprobat conf. Legii. – conf. Art. 31, alin. 3 din Legea 350/2001 actualizată.

## 5. CADRUL LEGAL AL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

### **Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I: Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 și 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a: Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a: Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 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;
- OUG nr. 142/2008 și Legea nr. 190/2009, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a: Zone cu resurse turistice,
- Legea nr. 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- HG nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (HG nr. 855/2001)
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea GP-038/1999: “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea GM-007/2000: “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea Guvernului României nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- Legea 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Ordinul MLPAT nr. 34/N/1995, MapN nr. M.30/1995, MI nr. 3.422/1995 și SRI nr. 4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- HCS-RUR nr. 101 /2010, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului

de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

#### **Acte normative în alte domenii de interes și conexe**

- Legea nr. 287/2009 Noul Cod Civil actualizat cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114 /1996, Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OMS nr. 119 / 2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 29.09.2006, pentru aprobarea Normelor privind limitarea expunerii populației generale la câmpuri electromagnetice de la 0 Hz la 300 GHz;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004, privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MAI nr. 129 /2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecția civilă;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente: circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 6/2008, privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MCC nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată

- și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul MCC nr. 2.828/2015 pentru modificarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
  - Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii – Institutul Național al Patrimoniului la 15.02.2016;
  - Legea nr. 120/2006, privind monumentele de for public;
  - Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordinul MTCT nr. 562/2003, pentru aprobarea reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate;
  - Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
  - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
  - HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea 289/2002, privind perdelele forestiere de protecție, cu modificările și completările ulterioare;
  - HG nr. 230/2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
  - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
  - Ordinul 1682/2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, modificat și completat prin Ordinul nr 2452/2023;
  - OM 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
  - OM 2387/2011 pentru modificare și completarea OM 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 28000 în România
  - HG nr. 1.284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 46/2008, Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr.107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea 104/2011, privind calitatea aerului înconjurător;
  - Legea nr. 139/2000, Legea meteorologiei cu modificările și completările ulterioare;
  - HG nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiilor turistice;
  - OUG nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
  - Ordonanța nr. 43/1997 și Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MT nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul MT nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul MT nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul MT nr.47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea, lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul MT nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- HGR nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 123/2012, Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
- OUG nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementarea MT 1/2015 privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și / sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC;
- Legea nr. 45/1994, Legea apărării naționale a României;
- Legea nr. 85/2003, Legea minelor, cu modificările și completările ulterioare;

**Reglementări tehnice în domeniu:**

- P118/1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, Indicativ NP 133/2013;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- Norme tehnice Ord. ANRE nr. 239 / 2019 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale;
- STAS 10859/1991 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate provenite de la centrele populate. Studii pentru proiectare;
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/2003 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124/1995 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1...750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-İp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-İp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. – Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- Ordinul nr. 89 din 10.05.2018 – Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- I.6/2008 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

---

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

**6.1.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

**6.2.** Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- modul de conformare a construcțiilor;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre parametrii conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

## PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localităților comunei Șintereag se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente.

Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

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

- căile de comunicație rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, turism, administrație publică, culte, comerț;
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive și de agrement;
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare.

Pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de: învățământ, sănătate, cultură, culte, sport, turism, administrație publică, culte, comerț, se interzice amplasarea unor obiective cu alte funcțiuni decât cele prevăzute prin regulament.

## 7. ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

### • Monumente și ansambluri de arhitectură clasate conf. LMI 2015:

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire	Adresă	Datare
55	BN-I-s-B-01293	Așezare	Sat Blăjenii de Jos, la intrarea în sat, în dreapta DJ Șinterag-Blăjenii de Jos	Epoca bronzului
118	BN-I-s-B-01323	Așezare	Sat Cociu, "La grivă"	Epoca bronzului
308	BN-I-s-B-01414	Așezare	Sat Șieu-Sfântu, "Peste Ape"	Epoca bronzului
309	BN-I-s-B-01415	Așezare	Sat Șintereag, "Pe Cremene", pe terasa din dreapta drumului, în spatele școlii generale	Neolitic
722	BN-II-m-B-01713	Biserica din lemn "Sf. M.Mc. Dimitrie Izvorătorul de Mir",	Sat Șieu-Sfântu, nr. 17	1735,1800
723	BN-II-m-B-01714	Biserica reformată	Sat Șintereag, nr. 42	sec. XIV, XV, XVII

#### Notă:

Categoriile de monumente istorice:

a – ansamblu  
m – monument  
sit

Categoriile după natura obiectivului:

I – arheologie A – valoarea națională și universală  
II – arhitectură

Grupe valorice pt. clasarea monumentelor istorice:

B – reprezentative pt patrimoniul cultural local s –

## 8. ZONE NATURALE PROTEJATE ÎN UAT ȘINTEREAG

- Pădurile;
- Cursurile de apă;
- **RONPA0224** "Poiana cu narcise de pe Șesul Mogoșenilor";
- **RONPA0225** "La Sărătură";
- **ROSCI0095** "La Sărătură";
- **ROSCI0393** "Someșul Mare";
- **ROSCI0400** "Șieu - Budac".

Pe teritoriul siturilor Natura 2000 ROSCI0095, ROSCI0393 și ROSCI0400 sunt permise activități științifice, recreative, educative, turistice, de utilizare durabilă a resurselor naturale, forestiere, agricole sau de locuire, care contribuie la menținerea și îmbunătățirea stării de conservare a habitatelor și speciilor de interes comunitar, cu respectarea regulilor prevăzute de legislație în vigoare.

Pe teritoriul rezervațiilor naturale La Sărătură și Poiana cu narcise de pe Șesul Mogoșenilor, se aplică măsuri active de gospodărire pentru a asigura menținerea habitatelor și/sau în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice. Pe lângă

activitățile științifice, după caz, pot fi admise activități turistice, educaționale, organizate. Sunt admise unele activități de valorificare durabilă a unor resurse naturale. Sunt interzise folosințele terenurilor sau exploatarea resurselor care dăunează obiectivelor de conservare.

Sunt interzise activitățile din perimetrul ariei naturale protejate sau din vecinătatea acesteia care pot să genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate siturile, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere obiectivele de protecție și conservare a speciilor și habitatelor.

Scoaterea temporară sau definitivă din fondul forestier sau schimbarea categoriei de folosință a terenurilor, respectiv alte activitățile umane (construcții, activități industriale etc.), se realizează cu respectarea prevederilor legale în vigoare și doar cu avizul administratorului ariei naturale protejate (Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate).

## **9. ZONE DE PROTECȚIE SANITARE CU REGIM SEVER**

- surse de apă – captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m aval sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax în fiecare parte, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare cadastrale, lacuri (câte 15 m pe ambele maluri);
- ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri).

## **10. ZONE DE PROTECȚIE SANITARE ÎNTRE LOCUINȚE ȘI ALTE FUNCȚIUNI**

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- b) complexuri industriale de porci și păsări;
- c) spitale veterinare;
- d) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- e) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- f) abatoare;
- g) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- h) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- i) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- l) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- m) stații de epurare de tip modular (containerizate);
- n) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- o) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- p) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- q) crematorii umane;
- r) autobazele serviciilor de salubritate;

- s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- v) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- w) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- x) parcuri eoliene;
- y) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
- z) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.

## 11. ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

- linii electrice aeriene:
  - LEA 20kV (12m din ax în fiecare parte);
  - LEA 110kV (18,5m din ax în fiecare parte);
  - LEA 400 kV (37,5 m din ax, în fiecare parte);
  - relee radio-TV și antene GSM
  - Nivelul admis de radiație al unei antene GSM sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 29.09.2006).
- căi de comunicație:
  - CF (100 m din ax CF, pe ambele părți);
  - DN drum expres (50m de la marginea exterioară a zon
  - DN (22 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);ei de siguranță, în fiecare parte);
  - DJ (20 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);
  - DC (18 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);

## 12. ZONE CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

- pe terenurile cu risc mare de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep / șiroire / spălare în suprafață) și pe terenurile cu risc ridicat de declanșare a alunecărilor de teren
- Interdicție definitivă de construire pe tot arealul afectat.

Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă. Se vor amplasa semne de avertizare și bariere artificiale în calea de desfășurare a acestor procese.

- în zona de siguranță a căilor de comunicații:
  - CF (20 m din ax CF, pe ambele părți);
  - DN (12 m din ax, în fiecare parte);
  - DJ (12 m din ax, în fiecare parte);
  - DC (12 m din ax, în fiecare parte);
  - în zona de protecție sanitară cu regim sever:
    - ape curgătoare cadastrale (câte 15 m pe ambele maluri);
    - ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri);
- în zona de protecție a liniilor electrice aeriene:
  - LEA 20 kV (12 m din ax, în fiecare parte);
  - LEA 110kV (18,5m din ax în fiecare parte);
  - LEA 400 kV (37,5 m din ax, în fiecare parte);

### 13. ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

- pe terenurile cu risc mediu de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep / șiroire / spălare în suprafață) și pe terenurile cu risc mediu de declanșare a alunecărilor de teren – până la elaborarea de studiu geotehnic pentru fiecare construcție, care să determine condițiile de amplasare–fundare. Nu se permit modificări importante ale parametrilor de pantă: tăierea pantei, supraîncărcarea pantei etc.. Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime de max D+P+M, POT max. = 15% și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă.
- pe terenurile cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate medie, cu frecvența scăzută (asigurare 3-5 %) – până la regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri, decompactarea solului și lucrări pedoameliorative. Se recomandă plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin).
- în zonele cu descoperiri de vestigii arheologice nelocalizate delimitate conform studiu arheologic – până la terminarea lucrărilor de supraveghere / evaluare arheologică obligatorie.
- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

#### **14. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

Teritoriul administrativ al comunei Șintereag cuprinde următoarele zone și subzone funcționale, respectiv UTR-uri:

##### **Zonă construită protejată (ZCP)**

##### **Zona instituții și servicii publice (ISP)**

- sport
- administrative, financiar-bancare, cultură, comerț
- turism
- învățământ, culte
- sănătate, asistență socială

##### **Zona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (LFC)**

- LFC - Subzona locuințelor și funcțiunilor complementare cu regim mic de înălțime

##### **Zona unităților agricole (UA)**

##### **Zona unităților industriale și de depozitare (UID)**

##### **Zona spațiilor verzi, perdele de protecție (SV)**

- SV1 Subzona spații verzi publice amenajate
- SV2 Subzona perdele de protecție

##### **Zona de gospodărie comunală (GC)**

- GC1 Subzona salubritate
- GC2 Subzona cimitire

##### **Zona cu destinație specială (S)**

##### **Zona tehnico-edilitare (TE)**

##### **Zona căilor de comunicație rutieră și a construcțiilor aferente (CC)**

- CC1 Subzona căi ferate
- CC2 Subzona căi rutiere / pietonale

##### **Terenuri agricole (TA)**

##### **Terenuri neproductive (N)**

##### **Ape (A)**

##### **Păduri (P)**

##### **Zone naturale protejate (ZNP)**

##### **Situri arheologice (SA)**

SA-UNESCO - Subzona sit arheologic și zona de protecție a acestuia – **Turnul roman de la Șintereag "Dealul Oului", RAN 34912.07** – aflat pe lista indicativă UNESCO (dosarul LIMES):

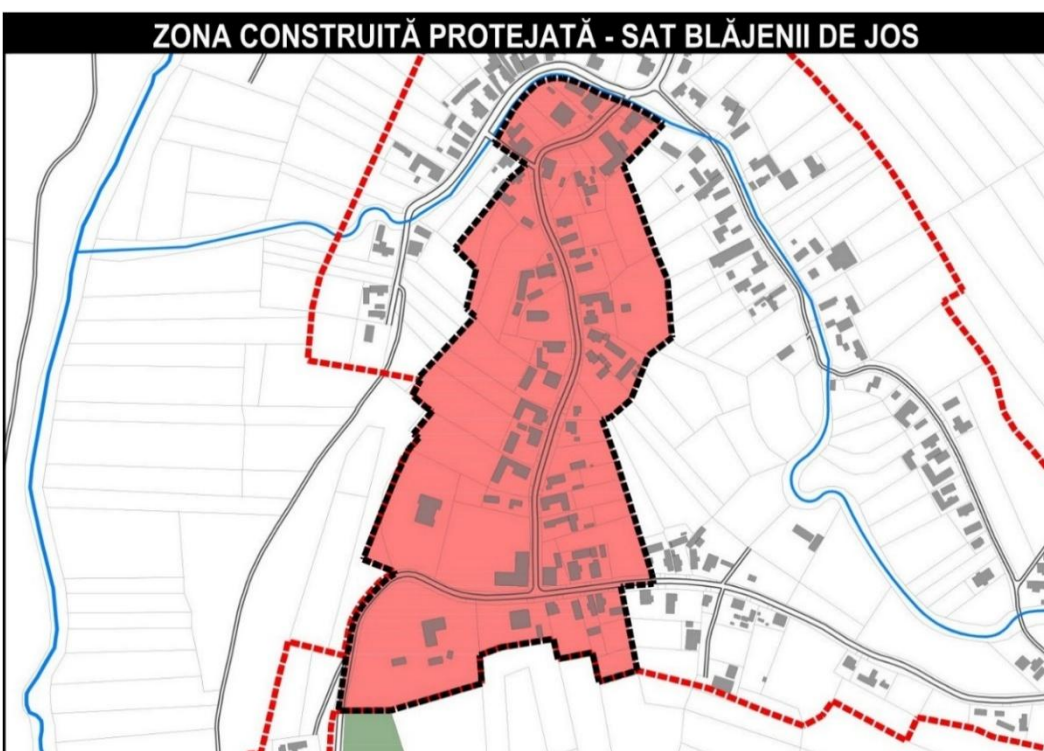
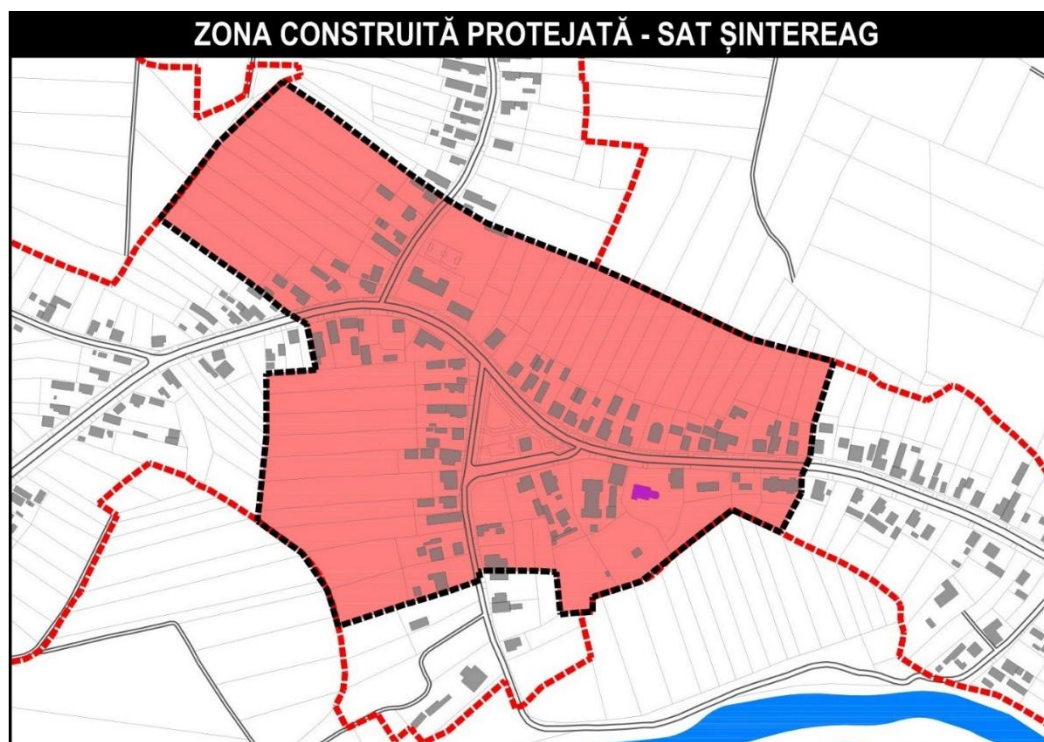
SA - Subzona situri arheologice și zonele de protecție ale acestora

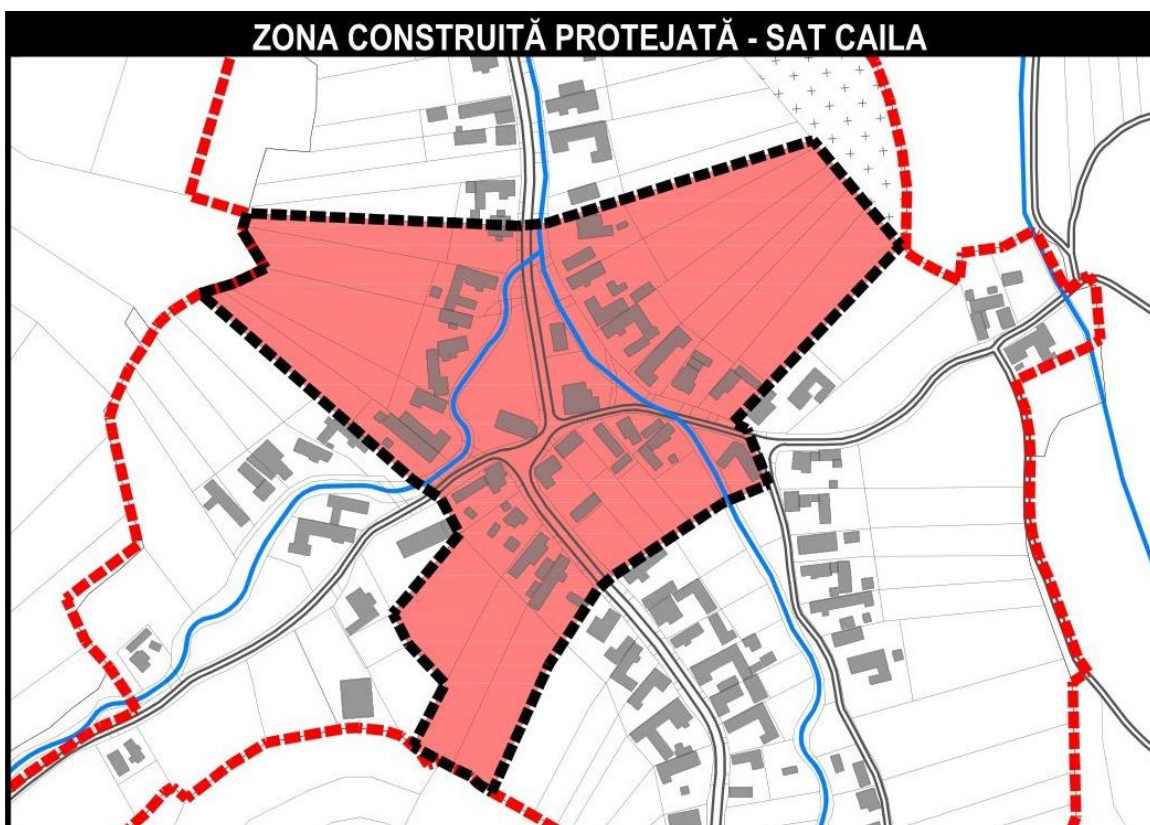
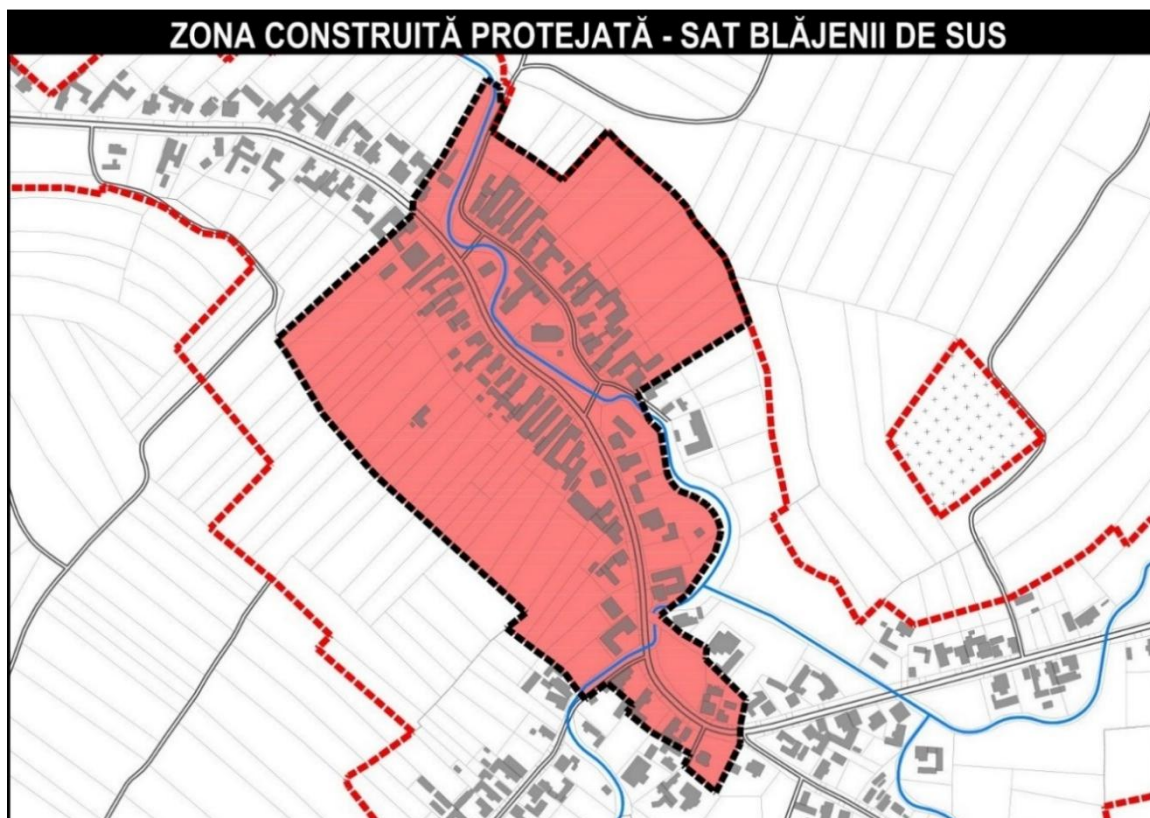
## ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP)

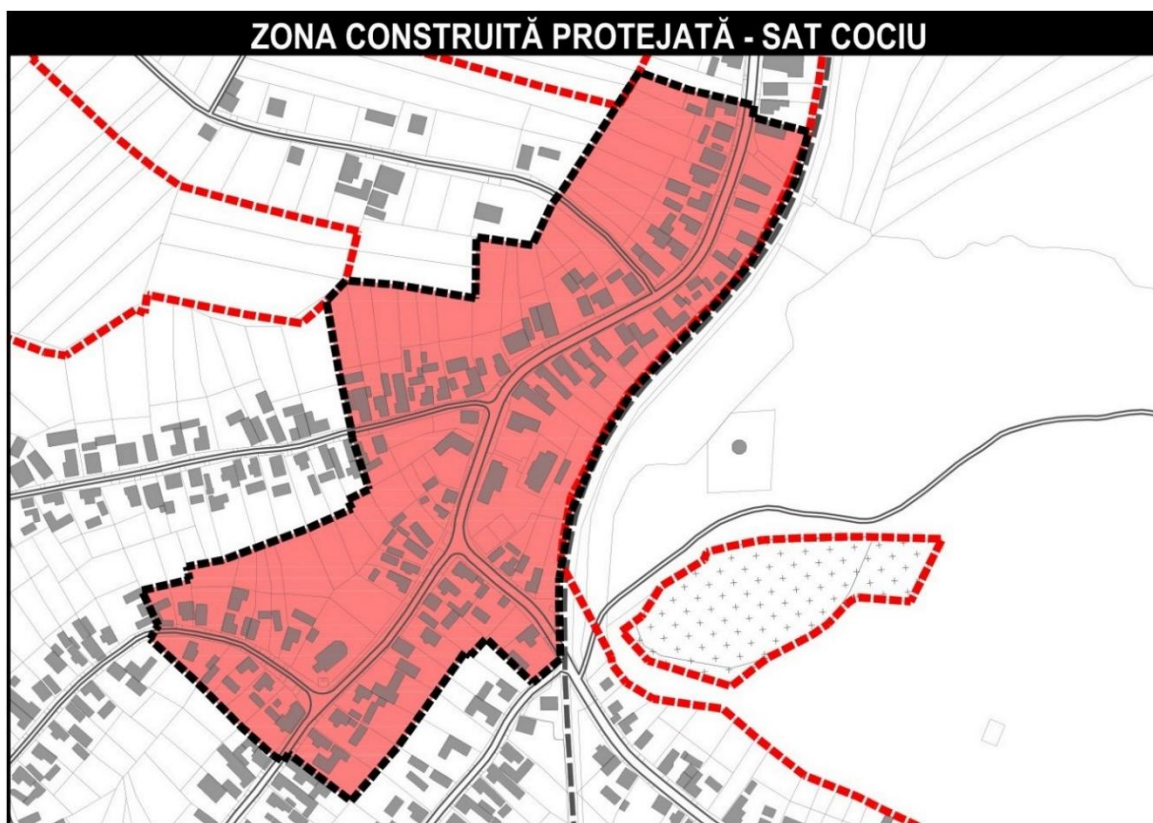
### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### Articolul 1. ARIA DE APLICARE

Prescripțiile regulamentului, odată adoptate urmează să se aplice în arealele delimitate ca zonă de protecție a monumentelor istorice, în cadrul comunei Șintereag.







## **Articolul 2. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL**

**2.1.** Pe teritoriul **Zonei de protecție a monumentelor istorice** constituite, din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ direct asupra monumentelor prin distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu, degradarea peisajului înconjurător al acestuia sau împiedicarea percepției bunului (alterarea perspectivelor de la sau către elementul de patrimoniu construit), **nu se vor atribui Autorizații de construire** următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în arealele presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), respectiv de descărcarea de sarcină arheologică;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra percepției monumentelor, ansamblurilor, siturilor clasate, peisajului natural sau cultural, spațiului sau clădirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală.
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice; autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

**2.2.** În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

## **Articolul 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**3.1. Zonele construite protejate** reprezintă ariile de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT comuna Șintereag, delimitate conform Studiului istoric aferent PUG, având ca scop de a menține elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice) dar și clădiri reprezentative ale cadrului construit / contextului urban și elemente reprezentative ale cadrului natural.

## **Articolul 4. ADAPTĂRI MINORE**

**4.1.** Regulile și servituțile definite în zona protejată nu pot face obiectul nici unei derogări în afara unor adaptări minore induse de către studii și/sau documentații de urbanism și amenajarea teritoriului (PATN, PATJ, PATZ, PUG, PUD) sau legi, reglementări, norme urbanistice adoptate ulterior prezentei documentații.

## II. REGLEMENTĂRI GENERALE

### PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

##### 1.1. Clădiri existente cu valoare de monument istoric *clasate / cu valoare arhitecturală*

- Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală și se vor conserva / restaura / reabilita, iar pentru cele care depreciază aspectul zonei se vor lua măsuri pentru ameliorarea situației și se va îmbunătăți aspectul, astfel încât să se încadreze în context și să respecte specificul arhitectural al localității, fără să altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale.
- Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare / împrejurimi și se propun pe baza unor proiecte de specialitate.
- Principiul de alegere a unei noi funcțiuni este cel de adaptare a acestei funcțiuni la caracteristicile clădirii și ale zonei și nu de modificare a clădirii în raport cu funcțiunea dorită.
- Atât volumetria cât și funcțiunile propuse la corpurile secundare/corpurile anexă de pe o parcelă nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale cu valoare istorico-arhitecturală.
- Se admit extinderi în continuarea corpului principal, având ca obiect ridicarea nivelului de confort (băi - grupuri sanitare, camere de locuit), fie prin reconversia și extinderea unor anexe amplasate în continuarea corpului principal sau printr-un volum nou, similar ca formă și proporție cu volumul existent, prin diverse spații articulate cu acesta  
Extinderea în continuarea corpului principal se va realiza printr-un volum realizat la o înălțime mai mică, respectând o ierarhie a volumelor pe parcelă, respectând în același timp imaginea vizibilă din frontul la strada principală, care dă specificul așezării.
- Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.
- Comasarea parcelelor va avea în vedere, pe cât posibil, restituirea-prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

##### 1.2. Clădiri existente

- pot fi conservate dacă au calitatea arhitecturală corespunzătoare contextului urban existent, pot fi ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții; înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- **20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă (volumetrie specifică așezării, conformare planimetrică, amplasarea volumului principal de locuit cu latura scurtă spre stradă, conformarea acoperișului, în 4 ape, cu pridvor în 2 ape spre curte sau acoperiș în 2 ape cu pinion tăiat, unde este specific)
- extinderea se va realiza în special la aceeași înălțime cu a volumelor existente pe parcelă dar și în vecinătățile imediate, pentru păstrarea coerenței mediului construit
- se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări, camere) pe o suprafață construită la sol de maximum **30 mp** dar și ținând cont de volumetria existentă în contextul urban, fără supraînălțări care nu sunt specifice zonei și distonează cu arhitectura tradițională a localității.

- se admite demolarea clădirilor existente (locuințe, anexe) fără valoare care nu pot face obiectul unor lucrări de refuncționalizare sau de îmbunătățire a confortului, în cadrul unor operațiuni de amenajare publică sau privată de asanare a terenurilor, tipologia arhitecturală modernă a clădirilor nou propuse urmând să respecte specificul local din punct de vedere al volumetriilor nou propuse dar în special al materialelor tradiționale de construcție sau finisaj (lemn, zidărie de cărămidă, soclu din piatră de râu, țiglă pentru învelitoare).
- se vor evita materiale nespecifice de finisaj, toată gama de culori stridente atât la realizarea finisajelor fațadelor cât în mod special la materialul învelitorilor (ex. tabla ondulată, tabla albastră); amenajările exterioare/pavaje vor utiliza în mod preferențial materiale naturale locale (piatra, piatra de râu).

**1.3.** Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată.

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului.

**1.4.** Spații neconstruite publice sau private

- se vor menține / restaura / reamenaja spațiile publice de tip piață sau care caracterizează trasee pietonale și spațiile verzi clasate/delimitate ca zone naturale protejate sau zone de peisaj (natural și antropic).
- se vor reface/păstra plantațiile de aliniament specifice, cu pomi fructiferi, în lungul drumurilor principale și se va păstra specificul de preponderență a spațiilor verzi (cultivate, livezi sau părți de pădure) ca suprafață liberă în cadrul parcelelor aflate în planul doi față de drum.

#### **Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului**

- instituții, servicii publice (administrative, financiar-bancare, cultură, culte,
- sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii
- profesionale) și mici activități manufacturiere;
- reparații / consolidări la construcțiile existente (conf. art. 1.1. și 1.2.);
- extinderi minore ale construcțiilor existente (conf. art. 1.1. și 1.2.);
- locuințe individuale;
- mobilier urban;
- scuaruri publice, spații pietonale, parcări publice;
- echipare edilitară;

#### **ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Derogările de la prezentul regulament – reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZPC aprobat conform legii.
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului

emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice (conf. Lege 422 / 2001 modif.) sunt:

- toate lucrările 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.
- Amplasarea de statui și monumente comemorative în limitele zonei de protecție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.
- Pentru orice intervenție în zona de protecție a patrimoniului arheologic se va solicita descărcarea terenului de sarcină istorică.

#### **Reglementări asupra spațiului public:**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de urbanism (Planuri Urbanistice de Detaliu) și proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

#### **ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei de protecție a monumenteleor istorice.

#### **Se interzic următoarele utilizări:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;

- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

## **PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului**

### **ART. 4. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII**

Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Pentru asigurarea construibilității oricărei parcele aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acesteia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămîntea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole). Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
- Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;

- Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 m lățime.
- Pentru locuințele unifamiliale / semicolective cu acces și lot propriu se vor asigura:
  - acces carosabile pentru locatari;
  - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

#### **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări publice, după funcțiune, astfel:

- 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- 1 loc de parcare / 50 mp comerț;
- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 5 locuri de parcare / biserică;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în cămin cultural sau teren sport;
- 1 loc de parcare / 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- 1 loc de parcare / 4 cadre sanitare și un spor de min. 10% pentru pacienți;
- 1 loc de parcare / 1 cameră cazare turism;
- 1 loc de parcare / 5 locuri restaurant;
- 1 loc de parcare / 5 locuințe individuale;
- 1 parcare / 100 mp clădiri agro-industriale și depozite nepoluante.

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

#### **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

În toată zona istorică, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții;

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi;

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile 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 clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere;

#### ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se va păstra parcelarul tradițional existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

Comasarea parcelelor va avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

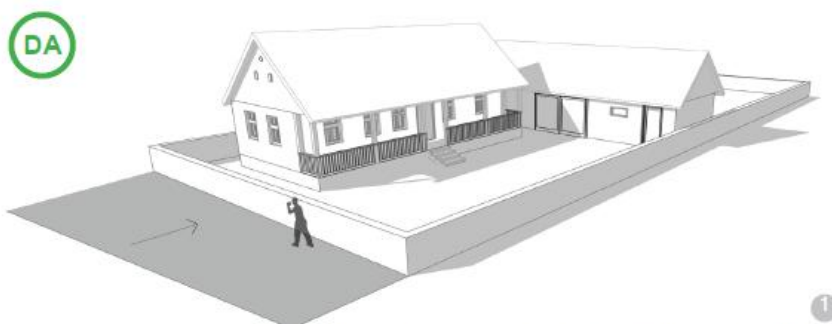
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), conform tabelului următor:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
locuințe izolate	1.000	15
adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă		
Frontul la stradă să fie de minim 15,00 m		
acces la drum public sau privat		

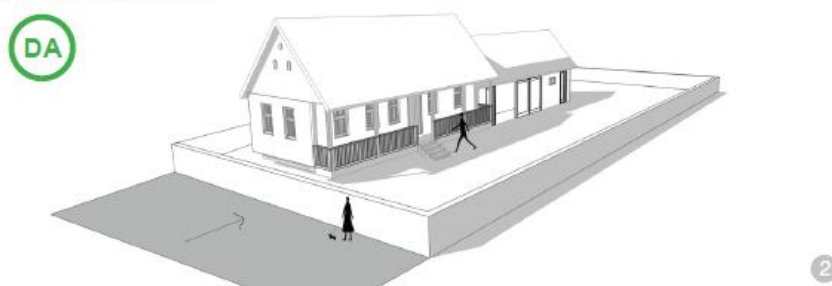
Parcelele sub **1.000** mp, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente.

În cazul comasării parcelelor se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.

Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.



Tipologie 1: Această tipologie se caracterizează prin amplasarea casei la aproximativ 60 de cm față de una dintre limitele laterale de proprietate. Anexele gospodărești sunt construite perpendicular pe casă, cu un mic spațiu între ele.



Tipologie 2: Această tipologie se caracterizează prin amplasarea casei la aproximativ 60 de cm față de una dintre limitele laterale de proprietate. În unele cazuri, casa este amplasată pe limita de proprietate cu strada. Anexele gospodărești sunt construite în continuarea casei, lipite sau cu spațiu între ele. De regulă, între casă și șură se află bucătăria de vară și cuptorul.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

## ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective.

Pentru construcțiile cu statut de monument a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

Pentru fiecare sat se va respecta retragerea față de aliniament specifică.

Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 50 m de la aliniament, cu excepția monumentelor istorice. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei;



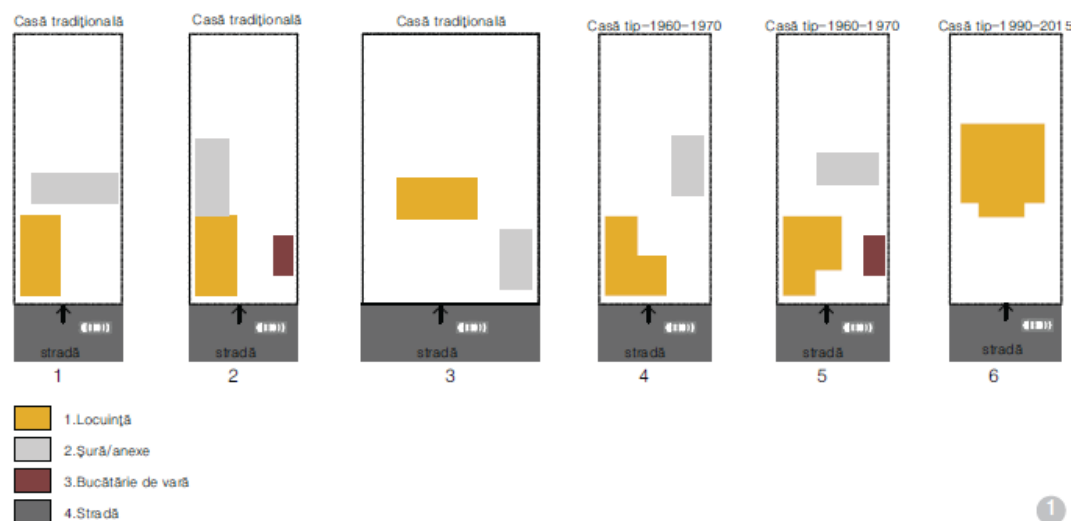
Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

## ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **0,60 m**, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,0 m**.
- se va evita realizarea de calcane prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri** (în afară de cazul amplasării tradiționale a unor construcții anexă pe limita din spate a parcelei, la limita cu parcela cultivată/livadă).

*Plan de amplasare a construcțiilor pe parcelă*



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

## ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor ține cont de specificul configurării gospodăriilor tradiționale din zonă, la implantarea clădirilor pe aceeași parcelă. Tipologia specifică localităților comunei impune:

- **amplasarea construcțiilor de locuințe cu latura scurtă la stradă;**
- **amplasarea construcțiilor anexe locuințelor, în regim separat, în paralel sau perpendicular pe frontul străzii, fără a fi lipite de cădirie de locuințe;**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3,00 m**.

Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot; Se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor

de locuințe, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie în paralel cu construcțiile de locuințe, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.

Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim **5,0 m** între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.

Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.



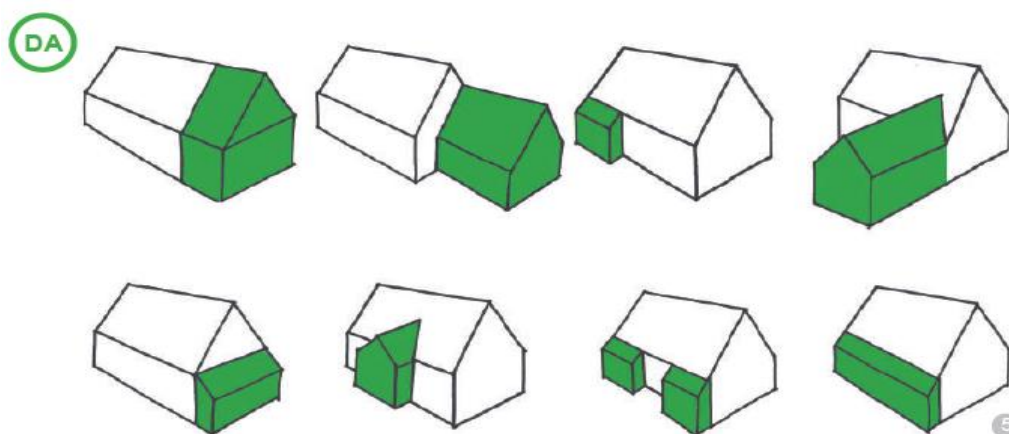
**AȘA DA:** Compoziția asimetrică a ansamblului construcțiilor spre stradă este o caracteristică pregnantă a satelor tradiționale și dă o notă pitorească străzii. Se recomandă păstrarea acestei caracteristici pentru clădirile noi. Se acceptă mărirea gabaritului dădării mici până la nivelul casei alăturate, cu respectarea liniei la streșină a caselor învecinate.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

## ART. 11. SUPRAFEȚE CONSTRUITE LA SOL

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de POT și CUT maxim admis – conf. Partea III din prezentul capitol: ”Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului”.

În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim **40%** din suprafața locuinței deservite (se vor utiliza ca model suprafețele tradiționale existente în satele comunei ale acestor anexe).



**AȘA DA:** Posibilități de extindere a șurilor în cazul lipsei altor reglementări specifice

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

## ART. 12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

### Construcții existente

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.



**AȘA DA:** Înălțarea coamei acoperișului (cu păstrarea liniei la streășină) pentru a permite amenajarea unei mansarde în interior este soluția cea mai economică pentru creșterea suprafeței utile, în condițiile în care la mansardă se pot amenaja minimum două dormitoare și o baie. Se mai poate adăuga și un foisor în zona intrării, pentru a proteja treptele de acces pe tîmăț de ploaie și zăpadă.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bărgău

### Construcții noi

La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

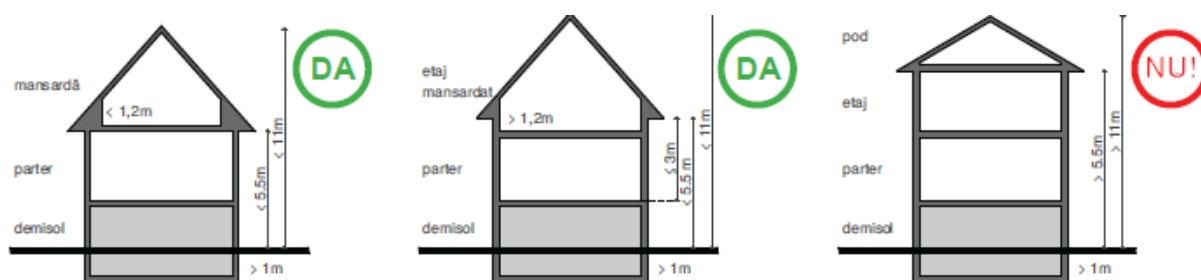
Regimul de înălțime maxim admis este:

- Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **5,5 m**;

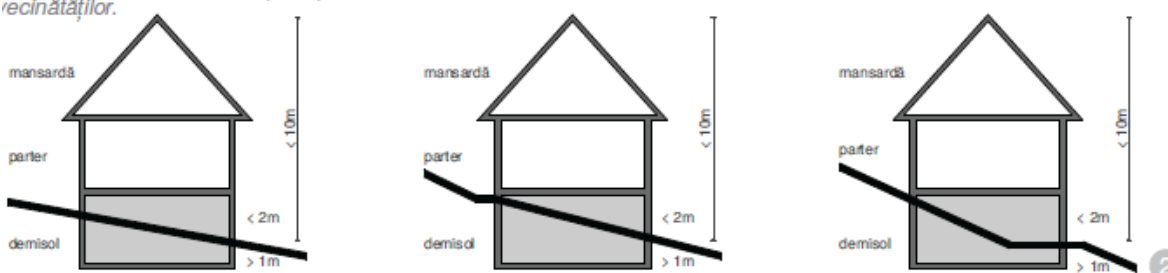
Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult, unități de învățământ, dotări culturale sau sanitare).

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **10 m**; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **10 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.



**ÎȘA DA:** Amenajarea în volumul podului a unei mansarde se poate realiza cu costuri reduse și fără a altera imaginea construcției și a vecinătăților.

**AȘA DA:** Se poate amenaja un etaj mansardat prin ridicarea cotei la streșină, dar nu mai mult de 5,5 metri față de teren și 3 metri față de cota parterului, dar nu în cazul caselor cu târnaț.



Schemă explicativă privind așezarea construcțiilor pe teren în pantă, ilustrarea termenilor: subsol, demisol și parter, conform Indicativului P118.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bărgău

## ART. 13. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

### Reguli generale

Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să se armonizeze și să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, păstrând calitatea zonei geografice, ca arhitectură și plastică a fațadelor.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, păstrând specificul volumetric și al materialelor de construcție.

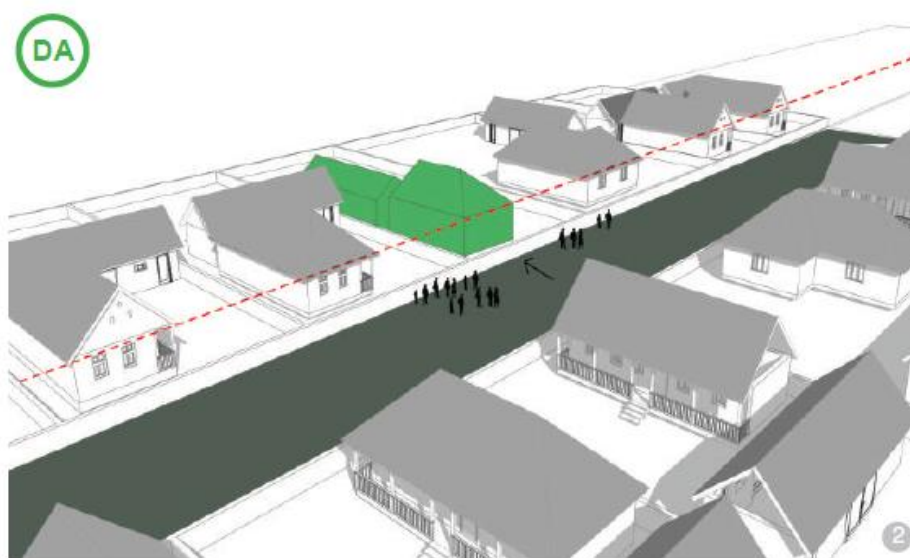
În aceste zone sunt interzise:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelului superior;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);
- utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;

- utilizarea de materiale pentru învelitori și construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.); se vor evita culorile țipătoare (ex. albastru , roșu) pentru învelitorile din tablă. Se vor utiliza culori asemănătoare materialelor ceramice (brun, caramiziu sau gri închis)

### Volumetria:

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane/logii pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.



**ASA DA:** Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local: în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

### Acoperișurile:

- vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
- Panta acoperișului va fi între 45-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Nu se acceptă lucarne în două ape.
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.
- Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc..

- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran
- Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit.
- Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă. Se recomandă realizarea frontonului decorat cu elemente de lemn, specific zonei.

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREAȘINELE ȘI COAMELE ORIZONTALE

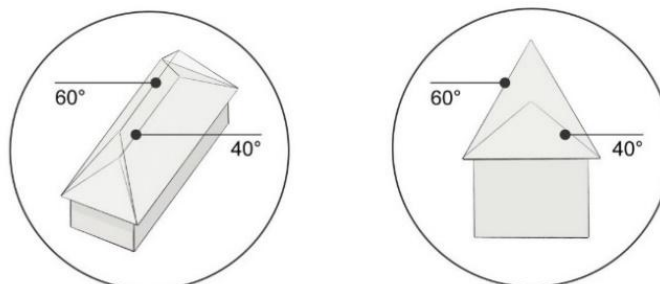
DOUĂ APE

PATRU APE

MAI MULTE APE



PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE) CU STREAȘINE ȘI COAME ORIZONATALE



ÎNVELITOAREA SE VA REALIZA DIN:



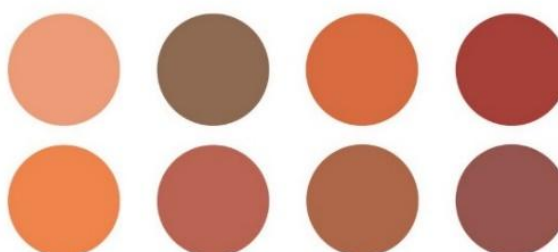
ȚIGLĂ CERAMICĂ



ȚIGLĂ DE BETON



PALETAR CULORI ÎNVELITOARE :



### Fațadele:

- *Raportul plin* – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
- *Materialele de finisaje pentru fațade* vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:





LEMN TRATAT

LEMNUL LĂSAT APARENT SE VA TRATA ÎNTR-O CROMATICĂ SPECIFICĂ ZONEI CÂT MAI APROPIATĂ DE CULOAREA NATURALĂ A ACESTUIA.



PALETAR CULORI NATURALE,  
FĂRĂ CONTRASTE PUTERNICE:



PIATRĂ



PLACAJ DE PIATRĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:

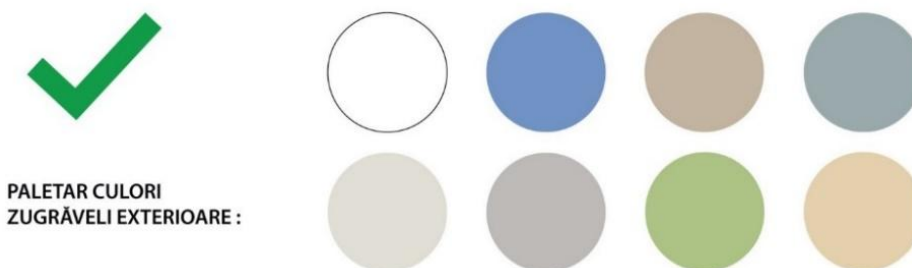


În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale.

Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Se recomandă menținerea și preluarea prispei, închise sau deschise, realizate din lemn, piatră sau cărămidă.

- *Ornamente pe fațadă* - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmui, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- *Cromatica* - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiate în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI.  
SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENTILOR NATURALI.



- *Tâmplăriile (uși și ferestre)* vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, sporuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn;

### TĂMPLĂRIILE (UȘI ȘI FERESTRE):

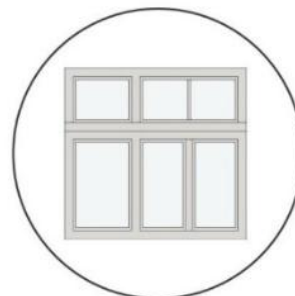
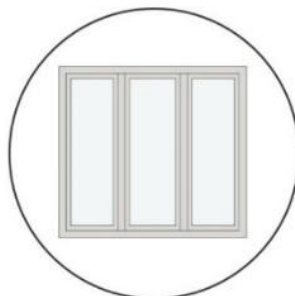
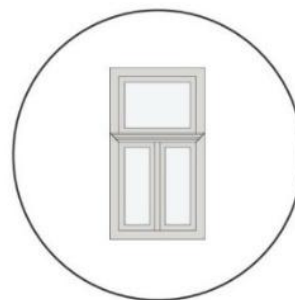
Vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși.

În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică.

Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la **CONSTRUCȚII EXISTENTE**, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn.



### RECOMANDARI DE FORME PENTRU FERESTRE:



Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația;

Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

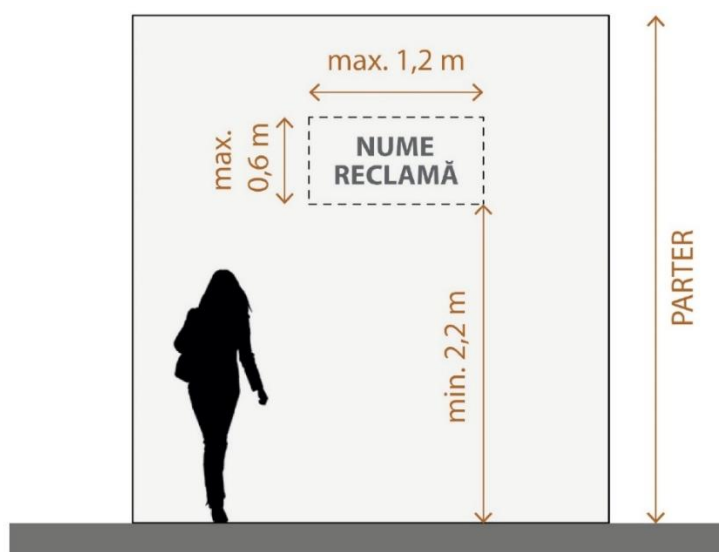
**Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.



Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame

### Reguli relative la construcții existente

Restaurarea identică sau cu transformări vizează atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea elementelor originare: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu/trepte exterioare, balustrade și parapeti.

La clădirile monument istoric este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor.

Acestea trebuie să revină la aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz, ele se vor integra în restaurarea clădirii.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor, precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuluri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării Autorizației de construire, va fi anunțată forurilor competente pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va putea fi continuată după stabilirea situației elementelor.

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment . Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști, urmând a se reface cu mortar pe bază de var și nisip, în tonalități inspirate din cele existente tradițional în zonă.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, fiind realizate în volumul podurilor.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) se vor lăcui în tente de culoare închisă dacă se vor executa din tablă de zinc. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare, se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Se interzice amplasarea grilajelor fixe sau de tip "acordeon" pentru protecția gurilor.

Obloanele exterioare, tradiționale, din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Pentru anumite clădiri, se pot autoriza vitralii sau alte combinații de sticlă, susținute cu argumente grafice.

Se pot reface tâmplăriile din lemn triplustratificat, respectând secțiunile tâmplăriilor existente.

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.

La imobilele existente, nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

### **Reguli relative la construcțiile noi**

Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

### **Reguli relative la construcțiile noi**

Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 12.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.

### **ART. 15. ÎMPREJMUIRI**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor din lemn.

Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Distrușterea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative este interzisă; porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente / semiopace de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie sau lemn. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente. Se interzice folosirea tablei sau a azbocimentului.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

### **Reguli speciale**

Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;

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

Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,0 m, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli carbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mejde; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL



CROMATICĂ  
ÎMPREJMUIRE  
METALICĂ



DUBLAT DE  
GARD VIU



PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRĂMIDĂ



LEMN



PALETAR CULORI  
ÎMPREJMUIRE:



---

**PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**ART. 16. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 20%**

În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim **40%** din suprafața locuinței deservite.

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

**ART. 17. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 0,50**

**Regim de înălțime maxim admis:**

**D+P+M,**

**H streășină maxim = 5,5 m;**

**Sparcelă minim 1.000 mp (conf. aviz MDLPA nr. 50 / 2025)**

## ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

### I. DISPOZIȚII GENERALE

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere, sport), activități productive manufacturiere dispersate.

### II. REGLEMENTĂRI GENERALE

#### PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

##### 1.1. Clădiri existente

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- **20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum **30 mp**.

**1.2.** Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată.

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului.

##### 1.3. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații publice de tip piață și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;
- Spații verzi clasate.

##### 1.4. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- accese carosabile, pietonale și parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate – scuaruri publice;

## **ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului;
- se admit implantări de mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc.) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 50% din lungimea străzii;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

### **Reglementări asupra spațiului public:**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de urbanism (Planuri Urbanistice de Detaliu) și proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acestora, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

## **ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni incompatibile cu locuirea și care depășesc suprafața de 200 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari (peste 5 UVM);
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire.

## **PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului**

### **ART. 4. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII**

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Pentru asigurarea construibilității oricărei parcele aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acesteia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
- Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere;
- Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 m lățime.

## **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări publice, după funcțiune, astfel:

- la funcțiunile administrative 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- la funcțiunile financiar-bancare 1 loc de parcare / 20 salariați și un spor de min. 50% pentru clienți;
- la funcțiunile comerciale:
  - 2 locuri de parcare pentru unități cu  $S_{desfășurată}$  mai mică de 400 mp;
  - 1 loc de parcare / 50 mp comerț  $S_{desfășurată}$  mai mare de 400 de mp;
- la construcțiile de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare;
- la toate categoriile de construcții de învățământ se va asigura min. 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- la construcțiile de sănătate se va asigura min. 1 loc de parcare la 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;
- la construcțiile de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă;

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

## **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețelele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

### **Apă**

- Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

### **Canalizare**

- Se va realiza, extinde și moderniza, dacă este cazul, integral rețeaua specifică.
- Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

### **Electricitate**

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie montate îngropat.
- Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate , încastrate în zidărie.
- Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea pozării vizibile a cablurilor pe fațade.
- Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

#### **Gaze**

- Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.
- Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.
- Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

#### **Gospodărirea deșeurilor**

- Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere.

### **ART. 7. CARACTERISTICILE PARCELELOR**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), conform tabelului de mai jos:

Regimul de construire	Dimensiune minimă parcelă
	Suprafață (mp)
locuințe izolate	1000
microintreprinderi	1000
intreprinderi mici	1000
adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă	
front minim de 12 m la percelarul existent sau 15 m la cel nou propus	
acces la drum public sau privat	

Parcelele sub **1000** mp, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente.

### **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; Distanța între aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

## **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

Se va respecta caracterul zonelor prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri.
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **0,60 m**, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,0 m**. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

## **ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3,00 m**.

Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot; Se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuințe, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie în paralel cu construcțiile de locuințe, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.

Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim **5,0 m** între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.

Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

## **ART. 11. SUPRAFETE CONSTRUITE LA SOL**

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de POT și CUT maxim admis – conf. Partea III din prezentul capitol: "Posibilități maximale de ocupare și utilizare a terenului".

În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim **40%** din suprafața locuinței deservite.

## **ART. 12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este:

- Subsol + Parter + Etaj (S+P+1) / Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);

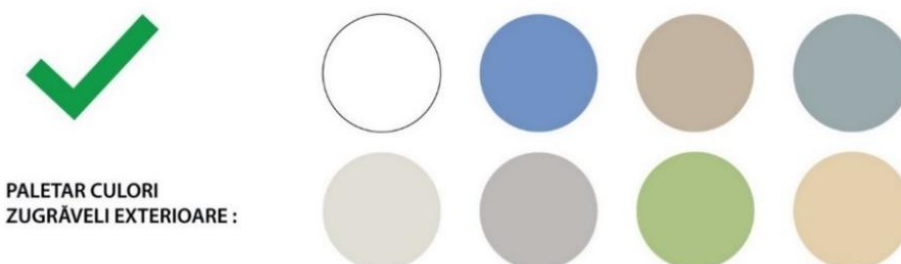
Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **9 m**; Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult).

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,0 m**; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,0 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului;

### ART. 13. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI.  
SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENȚILOR NATURALI.



SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.





PIATRĂ



PLACAJ DE PIATRĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:



### Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;
- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.).

### Reguli privind construcțiile existente

Clădirile trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

### Materiale

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

### Goluri în zidărie

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

### Tâmplăria exterioară

Tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit și se vor recondiționa ca atare.

Se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori.

### Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- carton asfaltat;
- materiale plastice;
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcuși în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.



### Coșurile de fum și de ventilații

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum

și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

### **Elemente secundare**

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Pentru anumite clădiri se pot autoriza vitralii sau alte combinații de sticlă, susținute cu argumente grafice.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

### **Reguli relative la construcțiile noi**

Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

### **Materiale**

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

### **Reguli speciale**

#### **Fațade comerciale-vitrine**

Vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori, și se vor respecta proporțiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

În cadrul construcțiilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

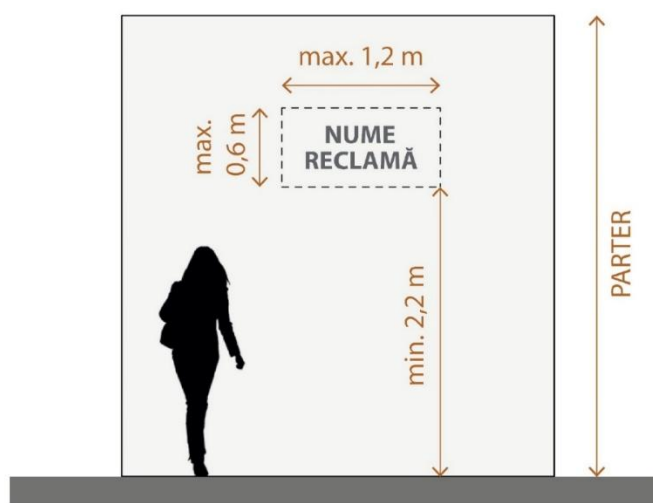
#### **Aspect, materiale și culori**

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame  
Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.  
Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.  
Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.  
Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.



#### ART. 14. SPAȚII LIBERE PLANTATE

##### ZC, ISP

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurată cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei, pe funcțiuni:

- Construcții administrative: 10%
- Construcții culturale: 20%
- Construcții comerciale: 5%
- Dispensare: 10 mp/pacient
- Creșe și case de copii: 10-15 mp/copil
- Construcții de turism: 25%
- Construcții de învățământ, culte și sportive: 30%

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5

m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.

În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

### ART. 15. ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor.

Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

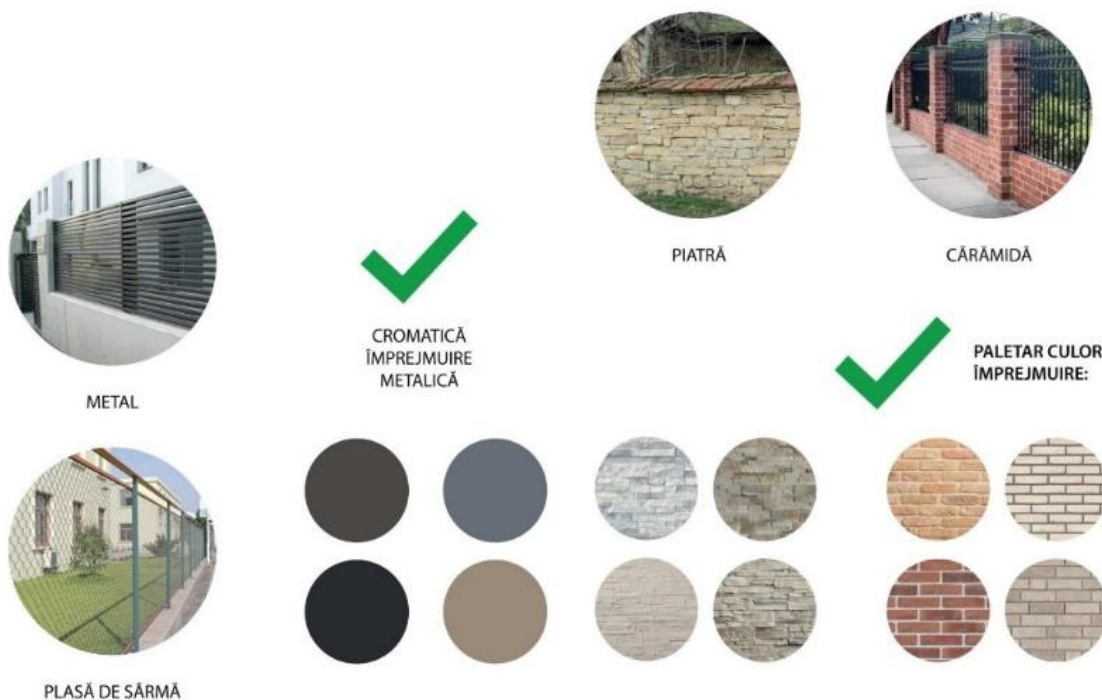
Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative din lemn este interzisă; porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente de maxim **2,00 metri** înălțime din care maxim **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate pentru terase la restaurante, cafenele etc.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Împrejmuirea se va realiza din:



## **PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

### **ART. 16. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Procentul de ocupare va respecta normele specifice, conform funcțiunii propuse:

POT maxim = 40% pentru construcții și amenajări sportive;

POT maxim = 30% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;

POT maxim = 25% pentru construcții de turism;

POT maxim = 20% pentru construcții de învățământ, culte;

POT maxim = 20% pentru construcții de sănătate și asistență socială;

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

### **ART. 17. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,80 pentru construcții și amenajări sportive;

CUT maxim = 0,60 pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;

CUT maxim = 0,50 pentru construcții de turism;

CUT maxim = 0,40 pentru construcții de învățământ, culte;

CUT maxim = 0,40 pentru construcții de sănătate și asistență socială;

## ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

### GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime cuprinde:

- **LFC** - Subzona locuințelor și funcțiilor complementare cu regim mic de înălțime  
**Prevederile prezentului regulament susțin evoluția, prin:**
- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/reparcelare.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

### PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

1.1. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:

- locuințe individuale, de maxim **D+P+M / S+P+1**;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim **100 mp ADC** (culte, creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club / bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

#### ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

#### ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de

- circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine) în număr mai mare de 5 UVM;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire.

## **PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**

### **ART. 4. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII**

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 4,00 m și 4,20 m înălțime.

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

#### **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

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 1 apartament pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

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

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

#### **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

##### **Apa**

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Fântâna trebuie amplasată astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin **10 m** de orice sursă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de **6 m**. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 - 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de **1,5 m**, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Dezinfecția fântânii se face cu substanțe dezinfectante care au aviz/autorizație emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide. Calitatea apei după dezinfecție trebuie să corespundă condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

##### **Canalizare**

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curti, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Îndepartarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin **10 m** față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanțul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile 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.

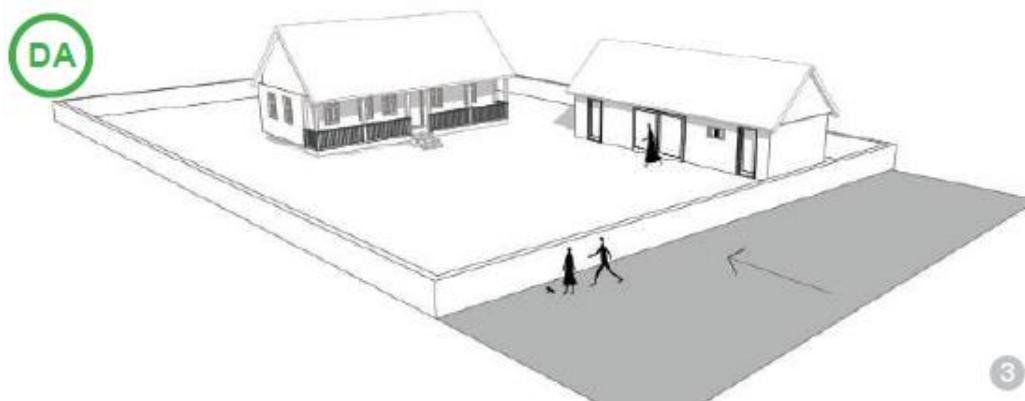
#### **Gospodărirea deșeurilor**

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1,00 mp / 3 ap și 2,00 mp / locuință și groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină.

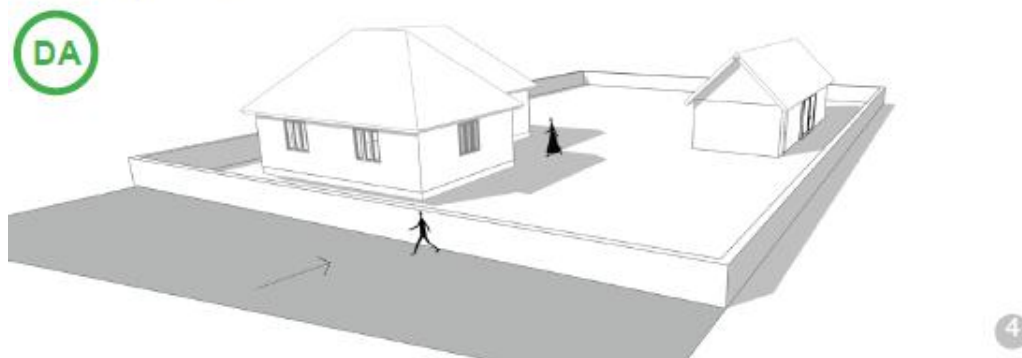
### **ART. 7. CARACTERISTICILE PARCELELOR**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat), conform tabelului de mai jos:

Regimul de construire	Dimensiune minimă
	Suprafață (mp)
locuințe izolate	1.000
adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă	
frontul la stradă să fie de minim 15,00 m	
acces la drum public sau privat	



*Tipologie 3: Această tipologie se caracterizează prin amplasarea casei la o distanță mai mare față de intrarea în gospodărie. Se întâlnește în cazul parcelelor mai mari de la marginea satelor sau a satelor de tip răsărit.*



*Tipologie 4: Această tipologie se caracterizează prin amplasarea casei la aproximativ 60 de cm față de una dintre limitele laterale de proprietate. Bucătăria de vară și cuptorul sunt ridicate într-o construcție separată, în continuarea casei, sau între casă și șură, în partea din spate a curții.*

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

## ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective.

Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:

- Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;

- Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate; Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 50 m de la aliniament, cu excepția monumentelor istorice. În exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei; Realizarea de construcții în exteriorul

zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);



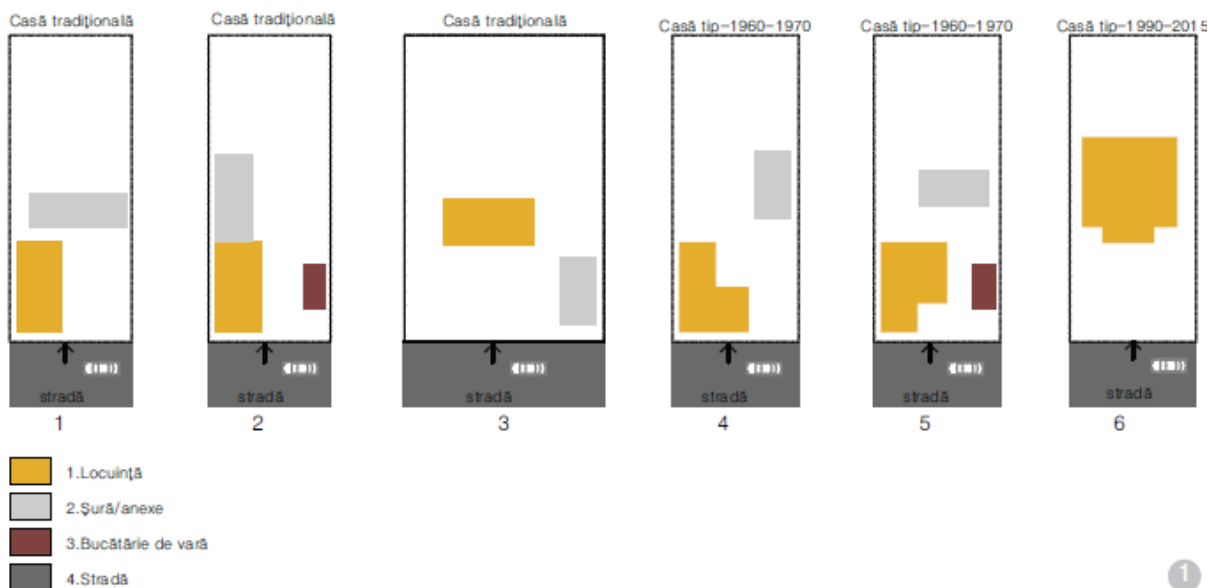
Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

#### **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **0,60 m**, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,0 m**.
- Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alinesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri.

Plan de amplasare a construcțiilor pe parcelă



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

**ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3,00 m**.

Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot; Se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuințe, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie în paralel cu construcțiile de locuințe, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.

Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim **5,0 m** între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.

Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

Posibilități de extindere a construcțiilor existente, fără alterarea peisajului construit existent:



**AȘA DA:** Compoziția asimetrică a ansamblului construcțiilor spre stradă este o caracteristică pregnantă a satelor tradiționale și dă o notă pitorească străzii. Se recomandă păstrarea acestei caracteristici pentru clădirile noi. Se acceptă mărirea gabaritului clădirii mici până la nivelul casei alăturate, cu respectarea liniei la streășină a caselor învecinate.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

## ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim admis este:

- Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
- Subsol + Parter + Etaj (S+P+1);

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7 m**; Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult).

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **10,0 m**; niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **10,0 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului;



**AȘA DA:** Înălțarea coamei acoperișului (cu păstrarea liniei la streșină) pentru a permite amenajarea unei mansarde în interior este soluția cea mai economică pentru creșterea suprafeței utile, în condițiile în care la mansardă se pot amenaja minimum două dormitoare și o baie. Se mai poate adăuga și un foisor în zona intrării, pentru a proteja treptele de acces pe tâmplă de ploaie și zăpadă.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

## ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

### Reguli generale

Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să se armonizeze și să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, păstrând calitatea zonei geografice, ca arhitectură și plastică a fațadelor.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, păstrând specificul volumetric și al materialelor de construcție.

În aceste zone sunt interzise:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelului superior;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);
- utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;

- utilizarea de materiale pentru învelitori și construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.); se vor evita culorile țipătoare (ex. albastru , roșu) pentru învelitorile din tablă. Se vor utiliza culori asemănătoare materialelor ceramice (brun, caramiziu sau gri închis)

#### **Volumetria:**

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane/logii pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.



**AȘA DA:** Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local: în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Năsăud și Bârgău

#### **Acoperișurile:**

- vor avea o forma simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
- Panta acoperișului va fi între 45-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREAȘINELE ȘI COAMELE ORIZONTALE

DOUĂ APE



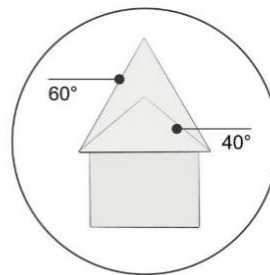
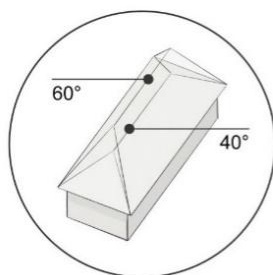
PATRU APE



MAI MULTE APE



PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE) CU STREAȘINE ȘI COAME ORIZONATALE



- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Nu se acceptă lucarne în două ape.
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fâțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.
- Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc..



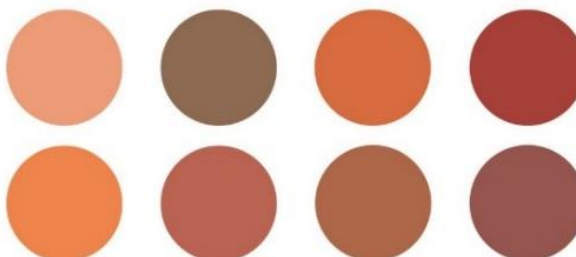
ȚIGLĂ CERAMICĂ



ȚIGLĂ DE BETON



PALETAR CULORI ÎNVELITOARE :



- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran
- Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit.

- Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă. Se recomandă realizarea frontonului decorat cu elemente de lemn, specific zonei.

### Fațadele:

- *Raportul plin* – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
- *Materialele de finisaje pentru fațade* vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.



PIATRĂ



PLACAJ DE PIATRĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUIȚE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNECE:



SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:



LEMN TRATAT

LEMNUL LĂSAT APARENT SE VA TRATA ÎNTR-O CROMATICĂ SPECIFICĂ ZONEI CÂT MAI APROPIATĂ DE CULOAREA NATURALĂ A ACESTUIA.



PALETAR CULORI NATURALE,  
FĂRĂ CONTRASTE PUTERNICE:

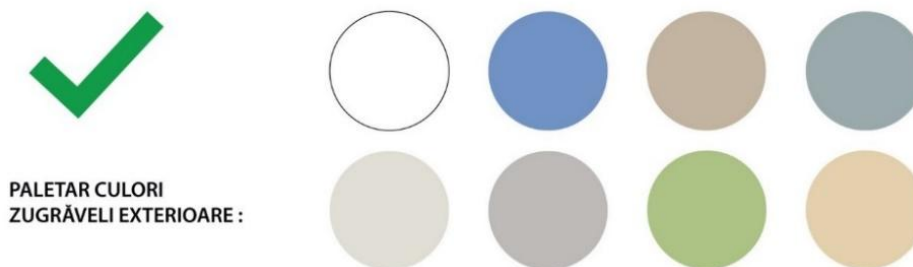


În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se

pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Se recomandă menținerea și preluarea prispei, închise sau deschise, realizate din lemn, piatră sau cărămidă.

- *Ornamente pe fațadă* - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- *Cromatica* - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruițe în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI.  
SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENTILOR NATURALI.



- *Tâmplăriile (uși și ferestre)* vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, sporuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn;

### TĂMPLĂRIILE (UȘI ȘI FERESTRE):

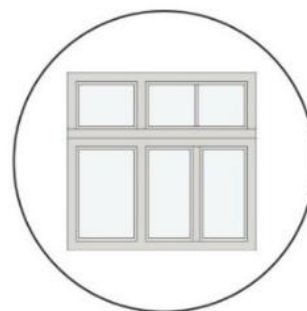
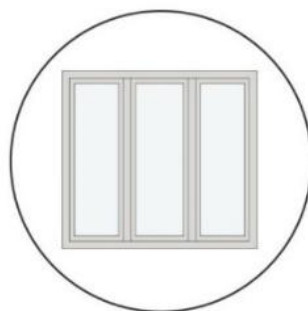
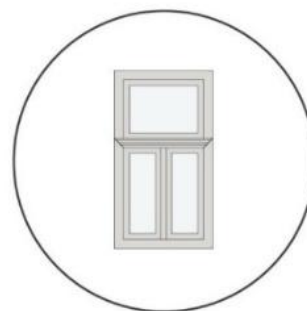
Vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși.

În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică.

Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la **CONSTRUCȚII EXISTENTE**, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn.



### RECOMANDARI DE FORME PENTRU FERESTRE:



Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația;

Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, ruloarele exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

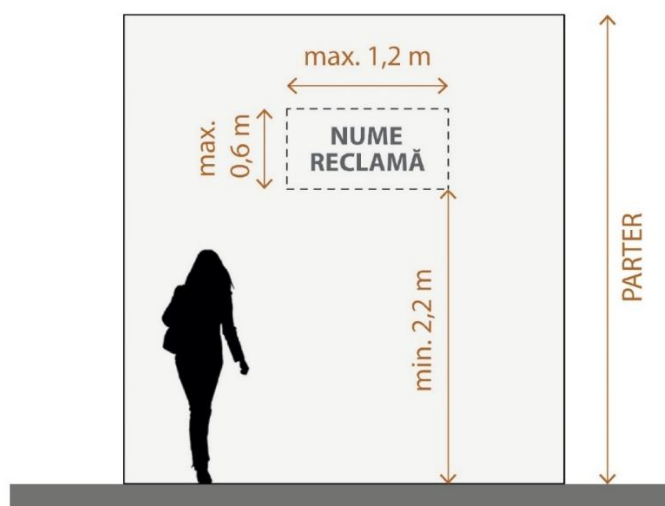
**Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.



Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame

### Reguli relative la construcții existente

Restaurarea identică sau cu transformări vizează atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea elementelor originare: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu/trepte exterioare, balustrade și parapeți.

La clădirile monument istoric este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor.

Acestea trebuie să revină la aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz, ele se vor integra în restaurarea clădirii.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor, precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării Autorizației de construire, va fi anunțată forurilor competente pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va putea fi continuată după stabilirea situației elementelor.

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști, urmând a se

reface cu mortar pe bază de var și nisip, în tonalități inspirate din cele existente tradițional în zonă.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadrame, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, fiind realizate în volumul podurilor.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) se vor lăcuși în tente de culoare închisă dacă se vor executa din tablă de zinc. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare, se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Se interzice amplasarea grilajelor fixe sau de tip "acordeon" pentru protecția golurilor.

Obloanele exterioare, tradiționale, din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Pentru anumite clădiri, se pot autoriza vitralii sau alte combinații de sticlă, susținute cu argumente grafice.

Se pot reface tâmplăriile din lemn triplustratificat, respectând secțiunile tâmplăriilor existente.

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.

La imobilele existente, nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

### **Reguli relative la construcțiile noi**

Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea

de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

### **Reguli relative la construcțiile noi**

Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 12.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

### **ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.

### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și panotaj decorativ (se recomandă lemn);
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri (se recomandă lemn);
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

### **Reguli speciale**

Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;

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

Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,0 m, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli carbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mejde; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu in cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL



CROMATICĂ  
ÎMPREJMUIRE  
METALICĂ



DUBLAT DE  
GARD VIU



PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRĂMIDĂ



LEMN



PALETAR CULORI  
ÎMPREJMUIRE:



---

**PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 20 %;**

În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim **60%** din suprafața locuinței deservite.

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

**ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 0,50**

**Regim de înălțime maxim admis:**

**D+P+M,**

**H streășină maxim = 7 m;**

**Sparcelă minim 1.000 mp (conf. aviz MDLPA nr. 50 / 2025)**

## ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE (UID)

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

Pentru unitățile industriale propuse sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

### PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- unitățile industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- administrative (birouri, show-room, săli de conferință);
- învățământ profesional;
- comerț en-gros, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale pentru întreprinderi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive desfășurate în construcții industriale pentru IMM-uri, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);

În cazul în care întreprinderile existente nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

## **ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  - producție manufacturieră;
  - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- locuințe de serviciu al personalului de pază.

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- b) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- c) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;  
depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;

În spațiile publice sau private (de acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

## **ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

## **PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**

### **ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcare, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

### **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
  - 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
  - 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
  - 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

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

### **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile 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 clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

#### **ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru microîntreprinderi se consideră construibile parcelele având minim **1000** mp și un front la stradă de minim **20,0** metri;
- pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **1000** mp și un front la stradă de minim **30,0** metri;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **5000** mp și un front la stradă de minim **50,0** m.
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **25000** mp și un front la stradă de minim **100,0** m.

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, se vor comasa cu parcelele adiacente.

#### **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi de minim **5,00** metri;

#### **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristică străzii.
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00** metri;

#### **ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **10,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,00 m**;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

#### **ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.

#### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00 metri** din care un soclu de **0,60 m**, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50 metri** distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 40%

#### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim 1 (Hstreașină maxim = 10 m)

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

## ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE (UA)

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde: unități agro – zootehnice / silvice și servicii conexe.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

### PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- unități depozitare;
  - servicii conexe activităților agro-zootehnice și silvice;
  - accese pietonale și carosabile;
  - perdele de protecție;
  - rețele tehnico-edilitare.
  - parcaje;
  - stații de întreținere și reparații auto;
  - stații de benzină;
  - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților, și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

#### ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- locuințe de serviciu.

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor

proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- b) complexuri industriale de porci și păsări;
- c) spitale veterinare;
- d) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- e) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- f) abatoare;
- g) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- h) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- i) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- l) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- m) stații de epurare de tip modular (containerizate);
- n) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- o) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- p) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- q) crematorii umane;
- r) autobazele serviciilor de salubritate;
- s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- v) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- w) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- x) parcuri eoliene;
- y) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
- z) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.

În spațiile publice sau private (de acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

### **ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

## PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

### ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

### ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
  - 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
  - 1 loc parcare / 150 mp / suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
  - 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

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

### ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.
- Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții;
- Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;
- Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;
- Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile 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 clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere;
- Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide;
- Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

#### **ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru microîntreprinderi / pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **1.000 mp** și un front la stradă de minim **20,0 metri**;
- pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **1000 mp** și un front la stradă de minim **30,0 metri**;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **5000 mp** și un front la stradă de minim **50,0 m**.  
pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **25000 mp** și un front la stradă de minim **100,0 m**.  
Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

#### **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi de minim **5,00 metri**.

#### **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât UA, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;

#### **ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **10,00 metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,00** metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei agro-zootehnice nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare, laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

#### **ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.

#### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### **PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 40%

#### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,8 (Hstreășină maxim = 10 m)

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

## ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE (SV)

### GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc și supraorășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

Zona se compune din următoarele subzone:

**SV1** Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri

**SV2** Subzona perdele de protecție și pe malurile cursurilor de apă

### PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

**SV1** - sunt admise spații verzi publice:

**Cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate**

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;
- locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje – circa 10 % din teren;

**De folosință specializată: parcuri sportive / ștranduri;**

Ștrandurile vor respecta următoarelor cerințe:

- în amonte de ștrand să nu existe deversări de ape uzate orășenești sau industriale la o distanță care ar putea influența direct calitatea apei din zona ștrandului;
- la locul îmbăierii, apa ștrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecție sanitară, similar cu protecția surselor de apă de suprafață pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă și este de preferat ca proporția înclinării să nu depășească 1:15;
- în zonele de scăldat trebuie să se asigure un minimum de **2,5 m<sup>2</sup> luci** de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m, și cel puțin **6,25 m<sup>2</sup> luci** de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;
- zona de uscat sau de plajă a ștrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puțin **8 m<sup>2</sup> de zonă de uscat** pentru fiecare înotător;
- plajele vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie și vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la **250 m<sup>2</sup> zonă de plajă**.

**SV2**

- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă:

- câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km);
- câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, posturi de transformare, captări de apă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă, căi de circulație rutieră);
- lucrări pentru amenajarea versanților / terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, debușee, terase, cleionaje, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare și de subtraversare, drenuri, cu instalațiile aferente;
- lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;
- perdele forestiere de protecție și / sau plantații antierozionale;

## **ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**SV1 – POT max = 10%:**

- se admit construcții cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane), activități sportive și alimentație publică;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și anexe necesare – vestiare, gradene, etc.

**SV2** - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

## **ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

**SV1, SV2:**

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice diminuarea suprafețelor plantate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației;

## **PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**

### **ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

**SV1:**

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- 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 decongestionare 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;

**SV2:**

- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime

- de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;
  - se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- SV1, SV2**
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

##### SV1:

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate, minim câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane și un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

##### SV2 - fără obiect

#### ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

##### SV1, SV2:

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare, dacă este cazul.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran.

#### ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

##### SV1 - cu următoarele condiționări:

Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor	Vizitatori % din pop. totală
		km	minute		
Scuar	0,30 - 3	0,5	6	2,5	20
Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5	
Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
Perdele de protecție	-	-	-	2,0	-
<b>Total spații verzi de folosință generală-intravilan</b>				<b>15,0</b>	

Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
Grădina unității de locuire (spații verzi 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp / locuitor
Învățământ	min. 30 % din S teren
Sănătate	min. 10 mp / bolnav
Comerț	min. 5 % din S teren

Cultură	min. 20 % din S teren
Sport	min. 30 % din S teren
Administrație	min. 10 % din S teren
Turism	min. 25 % din S teren
Culte	min. 30 % din S teren
Industria	min. 20 % din S teren
Gospodărie comunală	min. 20 % din S teren
Căi de comunicație	min. 20 % din S teren
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 (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive;

#### **SV2:**

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiși rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 m;
- categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 m.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

#### **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**SV1** - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

**SV2** - fără obiect

## ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

SV1 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2 - fără obiect

## ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SV1 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2 - fără obiect

## ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

SV1 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi parter.

SV2 - fără obiect

## ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

SV1 - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

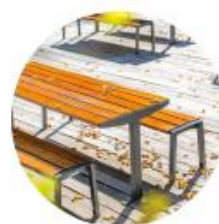
### RECOMANDĂRI MOBILIER SCUARURI ȘI SPAȚII VERZI:



BANCĂ DE LEMN  
CU SPĂTAR



BANCĂ DE LEMN  
FĂRĂ SPĂTAR



ANSAMBLU BĂNCI  
ȘI MASĂ



COȘ DE GUNOI



CIȘMEA



RASTEL BICICLETE

RECOMANDĂRI MOBILIER LOCURI DE JOACĂ:



*Preluare – Ghid finisaje construcții mediul rural – Consiliul Județean Cluj*

**SV2 - fără obiect**

**ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

**SV1, SV2:**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare sau vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

#### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

##### **SV1:**

- împrejuririle vor fi transparente, vor avea maxim **1,20** metri înălțime și vor fi dublate de gard viu (cu excepția scuarurilor care nu vor fi împrejmuite);

##### **SV2**

- fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

#### **PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**SV1** - POT maxim 10 %;

**SV2** - fără obiect

#### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**SV1** - CUT maxim 0,10 (H streășină = 4 m)

**SV2** - fără obiect

## ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona gospodărie comunală cuprinde următoarele subzone:

GC1 – Subzona cimitire

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 pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobată conform legii.

### PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

#### ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Înhumările și reînhumările se fac numai în cimitirele autorizate sanitar. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m.
- Persoanele decedate vor putea fi depuse înainte de înhumare în sălile de ceremonii funerare numai pe baza certificatului de îmbălsămare. Persoanele decedate din cauza unor boli contagioase vor fi depuse în sălile de ceremonii funerare numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- În locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 m.
- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- b) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- c) crematorii umane;
- d) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
- e) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.

### **ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 și Art.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

## **PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**

### **ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- în cazul cimitirelor se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală;

### **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir.

### **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

### **ART. 7, 8, 9, 10 – fără obiect**

### **ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- În cazul cimitirelor, la construcțiile funerare se vor respecta norme și reguli locale cu recomandarea de a nu depăși înălțimi de **4,00 metri**.

### **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- în cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

#### **ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele vor fi înconjurată de un gard viu de **1.20** metri sau vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.

#### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

- împrejurimile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

### **PARTEA A III-A. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Suprafața totală va fi de 7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

#### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim 0,15 sau conform normelor tehnice specifice.

## ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – (S)

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de Postul de Poliție comunal, la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

#### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrări de construire / desființare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare la căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurii;
- amenajări care au ca scop lucrări de gospodărie a apelor, consolidare a malurilor sau de traversare a albiei.

#### Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.

Această măsură privește construcțiile și amenajările civile:

- de pe parcelele limitrofe și de pe parcelele de vis-a-vis în raport cu obiectivul cu destinație specială din intravilan;
- de pe parcelele amplasate în extravilan la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale.

(conf. H.G.R. nr. 62 / 1996 și Ordinul nr.34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 22/2/21.02.2018

#### Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Din considerente urbanistice, se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

#### ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %.

#### ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT conform normelor specifice - recomandabil 1,50

## ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)

### GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de pompare, posturi de transformare etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor și rețelelor de apă, stații de pompare, rezervor de înmagazinare a apei potabile, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

### PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telefonică, alimentare cu gaz, etc;

#### ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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 bază studiul de fezabilitate, cu avizul „Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare”;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

- **Rețele alimentare cu apă și canalizare**

STAS 8591/1-91 - “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

OMS 119/2014 modificat prin OMS 1257/2023 privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- **Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)**

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare, prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.
- Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

- Sursele de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
- **Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4 – Art. 29, 30, 31, 32, 34):**
  - Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
  - Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, șocuri riverane) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid – menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
  - Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și / sau radioactive se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
  - Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent, în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.
  - Fosele septice vidanjabile, prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid – menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare, se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- b) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- c) stații de epurare de tip modular (containerizate);
- d) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- e) parcuri eoliene;

- **Instalații de transport al energiei electrice**

În prezent, regimul juridic al capacităților energetice ( LEA de 400 kV, 220 kV și stații electrice de 400/220/110 Kv) este stabilit prin Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și gazelor naturale, art. 15, care instituie zonele de protecție și de siguranță, astfel:

- Pentru protecția și funcționarea normală a capacităților energetice și a anexelor acestora, precum și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului se instituie zone de protecție și de siguranță.
- Zonele de protecție și de siguranță se determină pentru fiecare capacitate, în conformitate cu normele tehnice elaborate de autoritatea competentă;
- Asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și de

- siguranță, se stabilește drept de servitute legală;
- Pentru LEA 400kV, în conformitate cu precizările Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr 239/2019), lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 75 m (37.5 m stânga-dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400 kV). Dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate.
  - Pentru LEA 220 kV, lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 55 m (27.5 stânga-dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 220 kV). Dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate.

Linii electrice aeriene (LEA)	Teren neîmpădurit
1...110 kV	2 x 12 = 24 m
220 kV	2 x 27,5 = 55 m
400 kV	2 x 37,5 = 75 m

La obținerea autorizației de construire, în funcție de obiectivele propuse pentru fiecare investiție în parte, se vor respecta zonele de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, conform Ordinului nr. 239/2019 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE).

### Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone rezidențiale sau mixte se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- Pentru protecția instalațiilor de transport se interzice persoanelor fizice sau juridice:
  - 1) Să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem și/sau fără respectarea condițiilor/limitărilor prevăzute de acesta;
  - 2) Să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem;
  - 3) Să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport și de sistem.
  - 4) Să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;
  - 5) Să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;
  - 6) Să limiteze sau să îngreueze, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem.

### PARTEA A II-A. Condiții de ocupare a terenului

#### Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

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

#### ART. 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

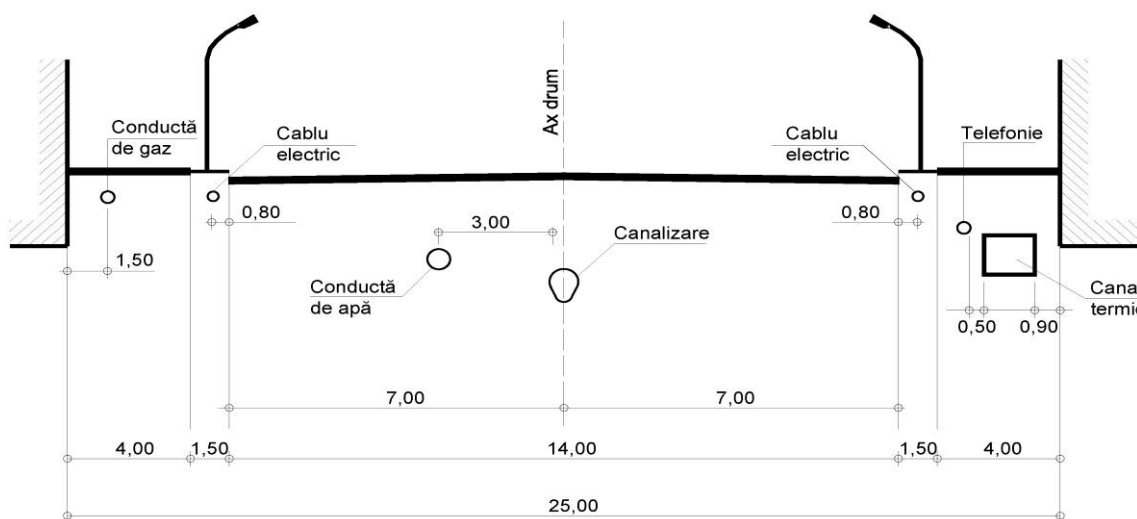
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

#### ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

##### Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă 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 se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale se recomandă 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.



**AMPLASAREA ÎN LOCALITĂȚI  
A REȚELOR EDILITARE SUBTERANE, EXECUTATE ÎN SĂPĂTURĂ**

##### 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 minimum 6,0 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la minimum 1 m față de partea

carosabilă.

Indicatoarele 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) va avea minimum 2,20 m.

Atunci când este necesară o semnalizare specifică, susținerea indicatoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălțimea de liberă trecere de 5,0 m.

#### **ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

#### **ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

- se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni;
- curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă;

Elementele străzii	Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor	
	Arbori (m)	Arbuști (m)
Cabluri electrice subterane	2	1,5
Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare	2	-
Borduri ale drumurilor	1	0,4
Stâlpi de cabluri electrice	1	0,5

Conductor electrici aeriени sub tensiune	Distanța de la fire la coroana arborilor	
	în sus (m)	în lateral (m)
peste 220 V	2	5
până la 220 V (fire neizolate)	2	5
până la 220 V (fire izolate)	0,5	1

#### ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- se vor respecta normele tehnice specifice.
- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2,00** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

#### PARTEA A III-A. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

##### ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = conform normelor tehnice specifice.

##### ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = conform normelor tehnice specifice.

## ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE (CC)

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona căi de comunicație cuprinde următoarele subzone:

CC1 – Căi de comunicație feroviară și construcții aferente

CC2 – Căi de comunicație rutieră, pietonale, piste de biciclete și construcții aferente

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

**Se va menține un culoar de 100 m liber de construcții conf. planșe Reglementări Urbanistice Zonificare în vederea executării traseului propus al drumului expres Baia Mare – Bistrița, Lot 2 Dej – Bistrița – conf. adresă CNAIR nr. 5 / 75 / 516 / 03.11.2025, respectiv avizului MDLPA nr. 50 / 2025**

### PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

##### CC1

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.

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

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **100,00 m** măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a caili ferate (conform RGU).

##### CC2:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții,

terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Drumurile naționale și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

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

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețele 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 semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de 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 siguranță ale podului, includ și suprafețe de teren aflate sub pod:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Drumuri naționale expres	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

## ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI CC1

Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul CNCFR/SRCF, după caz:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

#### CC2

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim **1,20 m** înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național se va obține avizul organelor competente, pe baza Ordonanței nr. 43 / 1997 republicată, privind regimul drumurilor.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar<sup>1</sup>, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul drumurilor naționale europene, respectiv 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național.

Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

Drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităților administrației publice locale, cu stații amenajate în afara platformei drumului, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate.

Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale (de consiliile locale în intravilan și de consiliile județene în extravilan) cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte,

<sup>1</sup> Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Proiectarea drumurilor noi, modernizarea, consolidarea sau reabilitarea drumurilor existente se realizează în funcție de vitezele de proiectare.

Clasa tehnică a drumurilor publice	Vitezele de proiectare, în km/h, în regiune		
	șes	deal	munte
I	130 (100)	110 (80)	80 (80)
II	100 (80)	80 (50)	60 (40)
III	90 (60)	50 (40)	40 (30)
IV	60 (50)	40 (40)	30 (25)
V	50 (40)	40 (25)	25 (25)

Viteza de proiectare poate fi redusă în cazuri excepționale pe sectoare de drum cu lungime limitată, în condiții grele de desfășurare a traseului și/sau acolo unde condițiile de mediu adiacente drumului o impun, în vederea neafectării resurselor istorice și estetice și pentru evitarea unor lucrări costisitoare, pe baza unui calcul tehnico-economic.

### ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

#### CC1, CC2

- executarea de construcții în zonele de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal / străzi, pe ambele părți;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;

#### CC1

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

#### CC2

- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase;
- amplasarea panourilor publicitare la o distanță:

- mai mică de 150 m (în localitate), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- mai mică de 250 m (în afara localității), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- culturi agricole sau forestiere în zona de siguranță a căilor de comunicație;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - realizarea traversărilor pietonale sub și suprateerane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- se interzice:
  - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

## **PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**

### **ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

#### **CC1**

Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Stația de cale ferată se amplasează în perimetrul localității și se dimensionează corespunzător volumului traficului.

Stația este porțiunea căii ferate aflate fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor distanța dintre axe este de 3,5 - 4 m. La liniile noi această distanță este de min. 4,2 m pe marile linii internaționale.

#### **CC2:**

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

**Străzile** din comuna Șintereg se clasifică în 2 categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile:

- categoria III, cu două benzi de circulație
- categoria IV, cu o bandă de circulație

Categoria străzii	Numărul benzii de circulație	Lățimea unei benzi de circulație, m	Lățimea părții carosabile m
III	2	3,00 - 3,50	6,00 - 7,00
IV	1	3,00 - 3,50	3,00 - 3,50

Rețeaua stradală se compune din:

- rețeaua principală de circulație, compusă din străzile care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrațiile și tranzitul prin localitate;
- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile care asigură accesele și legăturile locale;
- rețeaua de dotări a circulației, compusă din parcaje, stații de transport în comun, stații de întreținere și alimentare a autovehiculelor etc.

Viteza de bază se stabilește în raport cu categoria străzii, intensitatea medie a circulației și condițiile locale.

Categoria străzii	Viteza de bază (km/oră)
III	40...50
IV	<= 25

OBSERVAȚIE: În condiții de teren accidentat, viteza de bază se poate reduce pe baza unui calcul tehnico-economic, pe sectoare de maximum 20 % din lungimea traseului, până la 25 km/h în cazul categoriei III.

Categoria străzii	Intersecții cu relații de trafic complete stânga-dreapta	Intersecții cu relații de trafic numai dreapta
	Distanțe minime între intersecții (m)	
III	200	50
IV	Sub 100	Sub 50

OBSERVAȚIE: În cazul în care structura rețelei existente de străzi nu asigură distanțele între intersecții stabilite în tabel, capacitatea de circulație se reduce conform prevederilor STAS 10144/5-89.

Categoria străzii	Raze racord (m)
III	9...15
IV	6...12

OBSERVAȚIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri și vehicule articulate depășește 10% din totalul participanților la trafic.

Distanțele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanțele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sporit se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza recomandabilă.

Condiții de vizibilitate în curbă	Viteză de bază (km/h)				
	25	30	40	50	60
	Distanța de vizibilitate (m)				
Confort optic normal	50	60	70	100	120
Confort optic sporit	60	75	90	130	

Străzile de deservire locală care se înfundă și au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulație se prevăd lărgiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule. Aceste lărgiri se amenajează ca o a doua bandă de circulație de 10...15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivitățile maxime admise în aliniamente și în curbe de raze egale sau mai mari ca rază recomandabilă, conform tabelului de mai jos.

Configurația terenului	Viteza de bază (km/h)		
	Sub 40	40...50	50...60
	Declivități maxime (%)		
Câmpie, terasă	6	5	4
Deal, coline	7,5	6	5
Munte	9	7	6

Pentru străzi de categoria IV situate pe teren accidentat se admit declivități excepționale până la 12 % dar numai pe sectoarele până la 100 m lungime, condiționat de măsuri suplimentare pe siguranța circulației (parapete, indicatoare de circulație etc.)

Declivitățile maxime pe rampele podurilor și pasajelor denivelate sunt de 6 % pentru străzile de categoria III. În zone intersecțiilor de străzi, declivitatea maximă este 3,5...4,5 %.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0,5 % pentru rigole nepavate și 0,3 % pentru rigole pavate.

Linia roșie se proiectează de regulă, din succesiuni de declivități dirijate în același sens, în concordanță cu configurația terenului, cu sistematizarea verticală a zonei și cu categoria tehnică a arterei, evitându-se alternanțele de rampe și pante.

Lungimea minimă a pasului de proiectare a liniei roșii este conform tabelului:

Categoria străzii	Lungimea minimă a pasului de proiectare (m)
III	100
IV	50 și mai puțin

Declivitatea rampei %	4	5	6	7	8
Lungimea minimă a rampei pe care se introduce banda de circulație suplimentară (m)	200	150	100	75	50

Străzile de categoria III și IV cu declivități mari pot fi prevăzute cu o bandă de circulație suplimentară, de 3,50 m lățime, în sensul de urcare. Introducerea benzii suplimentare se recomandă pe rampe cu lungimi mai mari decât valorile din tabelul de mai jos, dacă în componența traficului sunt mijloace de transport în comun sau dacă traficul greu reprezintă peste 10% din totalul vehiculelor.

Pe străzile cu declivități mari se amenajează odihne cu declivități mai mici de 2 % situate la diferențe de nivel de 20... 25 m. Odihnele se pot prevedea cu belvedere, separate de calea curentă prin fâșii verzi.

Nr. crt.	Tipul îmbrăcăminții străzii	Panta transversală %
1	Îmbrăcămintea părții carosabile: pavaj de calupuri	2,5
	pavaj de pavele normale și anormale, împietruiri și macadam	2,5... 3,0
	pavaj de piatră brută și bolovani	3,0
	îmbrăcăminți asfaltice	2,5
	îmbrăcăminți din beton de ciment	2,0
2	Îmbrăcămintea trotuarelor: îmbrăcăminți asfaltice	2,5
	împietruiri	3,0
	dale din beton	2,5
3	Îmbrăcămintea în piețe și platforme	0,5...2,5

Nr. crt.	Elementul străzii	Înălțimea liberă a bordurii, (cm)	Domeniul de aplicare
1	Partea carosabilă	12...14	Străzi magistrale
		12...16	Străzi de legătură, colectoare și de deservire locală
		14...18	Străzi pentru trafic industrial
		4...8	Esplanada, alei în parcuri
		6...18	Străzi cu declivitate mică amenajate cu rigole cu pante și contrapante
		14...16	Peroanele stațiilor de transport în comun insule
		10...12	La traversările de pietoni
2	Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști	4...6	Față de spații verzi adiacente
3	Platforme de parcare adiacente străzii	0...4	Față de partea carosabilă adiacentă

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m.

**Trotuarele** se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, 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 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul când 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. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni pe oră și 8 % pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.

Tipul îmbrăcăminților	Panta transversală, %	
	maximă	minimă
Îmbrăcăminți bituminoase	2,5	0,5
Pietruiri, balastări	3	1
Dale din beton	2,5	0,5

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 grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălțimea acestora de max. 15 cm, iar lățimea de min. 25 cm. Pentru ușurința circulației pietonilor, se recomandă ca înălțimea și lățimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

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

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 cicliștilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieșirilor din școli, la intersecții principale etc. – se prevăd parapete de siguranță ( $h=0,90$  m) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști, sau spațiu verde de siguranță.

Pe poduri, podețe și pasarele, lățimea trotuarelor se determină în funcție de intensitatea fluxurilor de pietoni și de prevederile din STAS 2924-86.

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6...20 cm, în mod curent 15 cm.

Categ. străzii	Nr. benzi	Lățime carosabil (m)	Elementele străzii	Dimensiunile elementelor străzii, în m, în funcție de numărul de pietoni pe oră pentru trotuare amplasate:					
				Lângă locuințe:					
				Până la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Lângă magazine:					
				Până la 700	1400	2100	2800	3500	4200
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fășie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăț. totală*	12,00	13,00	14,00	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
		Fășie liberă	-	-	-	-	-	-	
		Lăț. totală*	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-	
		6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fășie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
Lăț. totală*	11,00		12,00	13,00	15,00	-	-		
Trotuar	1,00		1,50	2,00	3,00	-	-		
Fășie liberă	-	-	-	-	-	-			
Lăț. totală*	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-			
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fășie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăț. totală*	5,50	-	-	-	-	-
		3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fășie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăț. totală**	5,00	-	-	-	-	-

\*Când distanța dintre fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzii depășește lățimea totală ocupată de trotuare, fâșii libere și partea carosabilă, spațiile disponibile se pot amenaja funcțional (zone verzi, largiri de trotuare etc.)

\*\*La străzile de categoria IV când numărul de pietoni pe oră este mai mic de 200, se prevede un trotuar, cu lățime de 1,00 m. Lățimea totală a străzii este 4,50 respectiv 4,00 m.

**Pistele de cicliști** în localități sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor și a pietonilor și sunt separate de partea carosabilă și respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Traseul în plan al pistei de cicliști este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pentru pistele de cicliști amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să 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 cicliști se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări și suprafața de teren ocupată, fără a se depăși declivitatea de 4%.

În funcție de condițiile locale, traseul pistei de cicliști se poate îndrepta mai mult sau mai puțin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

Observație: În anumite cazuri justificate tehnic și economic, se admit și declivități mai mari, până la 7% dar pe lungimi reduse, conform tabelului.

Declivitatea maximă longitudinală (%)	Lungimea max. cu această declivitate (m)
5	200
6	150
7	75

Lățimea minimă a pistelor de cicliști 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 pentru 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 cicliști se amenajează cu pantă transversală unică, în funcție de tipul îmbrăcămînților.

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.

## **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **CC2**

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

## **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

### **CC1, CC2**

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

## **ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

### **CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism și studiilor de specialitate.

## **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

### **CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism și studiilor de specialitate.

Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță față de căile de comunicație:

- 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal / străzi, pe ambele părți;
- 20 m din ax cale ferată, pe ambele părți;

## **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

### **CC1, CC2**

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** metri

## **ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE**

### **CC1, CC2**

Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice

## **ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

### **CC1, CC2**

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului (max P+1).

## **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

### **CC1, CC2**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## **ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

### **CC1, CC2**

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp și tratate peisagistic;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

## **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

### **CC1, CC2**

- Împrejmuirile construcțiilor feroviare / rutiere vor fi transparente spre stradă, cu înălțimi de maxim **2.00** metri și vor fi dublate cu gard viu.

---

**PARTEA A III-A. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**CC1, CC2**

POT max. pentru construcții = 50 %;

POT maxim pentru restul funcțiunilor de căi de circulație = conform normelor tehnice specifice.

**ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CC1, CC2**

CUT max. pentru construcții =  $1,50 D+P+M / P+1$  (Hmax. streșină = 7 m);

CUT maxim pentru restul funcțiunilor de căi de circulație = conform normelor tehnice specifice.

## TERENURI AGRICOLE (TA)

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenurile agricole din intravilan și extravilan, proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenurile agricole cuprind suprafețe productive: arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea, dar și vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășuni împădurite, construcții și instalații agro-zootehnice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

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 (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole, lacuri piscicole), în conformitate cu prevederile legilor nr 18 / 1991 și 50 / 1991 (republicate);
- Construcții cu destinație militară;
- Rețele tehnico-edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicație existente;
- Groapă ecologică de depozitare a deșeurilor menajere;
- Căi de comunicație rutieră.

### ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Utilizarea pentru construcții cu funcțiunea de locuire a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar pe bază de PUZ.

### ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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 servesc activitățile agricole, cu destinație militară, șoselelor de importanță deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatării gazului, conductelor magistrale de transport gaze, lucrărilor de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă / canalizare.

### Conform studiului istoric, pe terenurile ocupate de pășuni și fânețe:

- Se permite reabilitarea construcțiilor anexe agricole existente amplasate în extravilan, dacă aceasta se realizează din lemn, piatră naturală, prin metode de construire tradiționale.
- Introducerea de pășuni/fânețe în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de

utilitate publică.

În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități:

- științifice și educative;
- activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
- utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare;
- localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
- acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
- activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri;
- activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;

---

## ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (N)

---

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

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 de valorificare superioară a fondului funciar, în principal creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

## ZONA OCUPATĂ DE APE (A)

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ocupată de ape (A) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Zona ocupată de ape cuprinde:

- Cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor;
- Cursuri de apă necadastrale (cu lungimea cursului sub 5 km), care nu intră sub incidența legii apelor;
- Lacuri;

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele 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 la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

Utilizări permise: platforme meteorologice și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Îndiguirile și regularizările cursurilor de apă cuprind, după caz, următoarele lucrări: îndiguiuri, calibrări și reprofilări de albiu, tăieri de coturi, derivații, consolidări de maluri, acumulări temporare, cantoane, construcții pentru asigurarea pazei și a siguranței în exploatare, cu instalațiile aferente.

### ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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 RA Apele Române.

### Zone de protecție conform Legii nr. 107 /1996 - legea apelor, republicată

- a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m): sub 10      10-50      peste 51

Lățimea zonei de protecție (m): 5      15      20

Cursuri de apă regularizate (m): 2      3      5

Cursuri de apă îndiguite (m): toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m.

- b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

– indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

- c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

– între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

- d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:  
– 4 m spre interiorul incintei.
- e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică  
– 3 m.
- f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:  
Lățimea zonei de protecție (m):
- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale - 20 m în jurul acestora;
  - instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice - 2 m în jurul acestora;
  - borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor - 1 m în jurul acestora;
- g) Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători - 1,5 m în jurul acestora.

#### NOTĂ

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății.

#### ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă.

## PĂDURI (P)

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național.

Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

Termenul pădure include:

- a) terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;
- d) terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4 calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- e) plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (1).

### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, etc.);
- pentru alte construcții (*decat cantoane silvice și drumuri forestiere*) orice lucrare (militară, comunicații etc.) trebuie să se respecte prevederile din Legea 46/2008 art. 35-41

### ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Gărzii Forestiere.

Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a administrației publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

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 a fi împădurite, și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care-l înlocuiește. Înregistrarea în evidențele de cadastru general este obligatorie, pentru ambele părți.

Prin excepție de la prevederile art. 35 este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoaterea /definitivă a unor terenuri necesare realizării obiectivelor de interes

național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, precum și a unor terenuri pe care sunt amplasate capacități de producție și/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

- a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
- e) surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
- f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

Ocuparea temporară de terenuri din fondul forestier național este permisă numai pe o perioadă determinată de timp, în scopul realizării obiectivelor din categoria celor prevăzute la art. 36 și la art. 37 alin. (1) lit. e) și f) și cu asigurarea plății anticipate a obligațiilor bănești de către beneficiarul aprobării de scoatere din fondul forestier național pentru obiectivul respectiv.

Conform studiu istoric, în zona terenurilor ocupate de păduri:

- este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării pădurii ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

În zonele cu terenuri împădurite se pot desfășura următoarele activități:

- științifice și educative;
- activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
- localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
- intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
- activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii sau de comunitățile locale.

- 
- Exploatarea controlată (pentru uz casnic) a pădurilor de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
  - Amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

## ZONE NATURALE PROTEJATE (ZNP)

### REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚILOR PE TERITORIUL:

- **RONPA0224** "Poiana cu narcise de pe Șesul Mogoșenilor", S =4,54 ha;
- **RONPA0225** "La Sărătură", S =17,96 ha;
- **ROSCI0095** "La Sărătură";
- **ROSCI0393** "Someșul Mare";
- **ROSCI0400** "Șieu - Budac"; Suprafața totală **ROSCI** suprapusă pe UAT Șintereag este de 252,46 ha.

Rezervația Naturală RONPA0225 "La Sărătură" se suprapune în totalitate peste situl Natura 2000 ROSCI0095, astfel că în cadrul acestei rezervații au fost identificate aceleași tipuri de habitate: 1530\* Pajiști și mlaștini halofile panonice și ponto-sarmatice, 6240\* Pajiști stepice subpanonice / transilvane.

#### **ART. 1.**

Ariile naturale protejate din comună (ROSCI0095, ROSCI0393 și ROSCI0400) dețin structură de administrare, managementul acestora făcându-se de către Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate. Situl Natura 2000 **ROSCI0095** "La Sărătură" și rezervația naturală **RONPA0225** "La Sărătură" beneficiază de plan de management aprobat prin Ordinul ministrului Mediului, Apelor și Pădurilor nr 1852/2024. Planurile de management ale siturilor **ROSCI0393** "Someșul Mare" și **ROSCI0400** "Șieu - Budac" se află în procedură de aprobare la Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor. Regulamentul unei arii naturale protejate reprezintă documentul în care se includ toate prevederile legate de activitățile umane permise și modul lor de aprobare, precum și activitățile restricționate sau interzise pe teritoriul ariei naturale protejate.

#### **ART. 2.**

Respectarea planurilor de management și a regulamentelor ariilor naturale protejate este obligatorie pentru administratorii ariilor naturale protejate, pentru autoritățile care reglementează activități pe teritoriul ariilor naturale protejate, precum și pentru persoanele fizice și juridice care dețin sau care administrează terenuri și alte bunuri și/sau care desfășoară activități în perimetrul și în vecinătatea ariei naturale protejate.

#### **ART. 3.**

Sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere obiectivele de protecție și conservare a speciilor și habitatelor. Pentru protejarea și conservarea păsărilor sălbatice, inclusiv a celor migratoare, sunt interzise activitățile din afara ariilor naturale protejate care ar produce poluarea sau deteriorarea habitatelor.

#### **ART.4.**

Orice plan sau proiect care nu are o legătură directă ori nu este necesar pentru managementul ariei naturale protejate de interes comunitar, dar care ar putea afecta în mod semnificativ aria, singur sau în combinație cu alte planuri ori proiecte, este supus unei evaluări adecvate a efectelor potențiale asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, avându-se în vedere obiectivele de conservare a acesteia.

#### **ART. 5.**

Acordul de mediu, avizul de mediu sau avizul Natura 2000, după caz, pentru proiectele și/sau planurile prevăzute la alineatul 4 se emite numai dacă proiectul sau planul nu afectează în mod

negativ integritatea ariei naturale protejate respective și după consultarea publicului, în conformitate cu legislația în domeniu.

#### **ART.6.**

Este obligatorie solicitarea și obținerea actelor de reglementare ale autorității competente pentru protecția mediului și administratorului ariei protejate, pentru orice intervenție, plan/program, proiect și/sau activitate propuse pe raza și/sau în vecinătatea ariilor naturale protejate.

### **Măsurilor prevăzute în planul de management al ariilor naturale protejate ROSCI0095 La Sărătură și RONPA0225 La Sărătură**

Pentru fiecare obiectiv specific s-au stabilit măsuri specifice a căror descriere este prezentată în Planul de Management.

#### **Tema 1: Conservarea și managementul biodiversității**

##### OS 1: Asigurarea conservării speciilor *Bombina variegata*, *Triturus cristatus* și *Emys orbicularis*

1. Reglementarea pășunatului
2. Realizarea unui studiu de fezabilitate pentru refacerea caracterului natural al zonelor umede
3. Controlul/eliminarea speciilor de pești invazive

##### OS 2: Asigurarea conservării speciilor de nevertebrate

1. Studiu de fezabilitate pentru repopularea sitului cu nevertebrate
2. Interzicerea accesului animalelor domestice în arealul speciilor de nevertebrate
3. Informarea populației despre statutul ariilor naturale protejate
4. Interzicerea accesului motorizat spre locurile de campare din interiorul sitului

##### OS 3: Conservarea speciei *Armeria cf. maritima*

1. Monitorizarea habitatului speciei și actualizarea limitelor rezervației
2. Reglementarea pășunatului pe raza ariilor protejate
3. Interzicerea extragerii ilegale a speciei *Armeria cf. maritima*

##### OS 4: Conservarea habitatelor

1. Evaluarea impactului canalului de desecare asupra habitatului 1530\*
2. Eliminarea speciilor invazive și ruderaletelor apărute ca urmare a pășunatului intensiv
3. Reglementarea pășunatului pe raza ariilor protejate
4. Interzicerea creării de construcții noi și amplasării de stâne în habitatele protejate
5. Menținerea folosinței actuale a terenurilor

#### **Tema 2: Inventarierea și monitorizarea biodiversității**

##### OS 5: Specii de herpetofaună

1. Studiul prezenței și distribuției speciei *Bombina variegata*
2. Studiul prezenței și distribuției speciei *Triturus cristatus*
3. Studiul prezenței și distribuției speciei *Emys orbicularis*
4. Studiul altor specii de herpetofaună
5. Monitorizarea speciei *Bombina variegata*
6. Monitorizarea speciei *Emys orbicularis*

##### OS 6: Specii de nevertebrate

1. Inventarierea periodică a speciilor *Catopta thrips*, *Eriogaster catax*, *Lycaena dispar*
2. Monitorizarea habitatelor speciilor *Catopta thrips*, *Eriogaster catax*, *Lycaena dispar*

##### OS 7: Specia *Armeria cf. maritima*

1. Monitorizarea anuală a populației

2. Evaluarea fertilității populației

OS 8: Habitate

1. Monitorizarea habitatului 1530\*
2. Monitorizarea habitatului 6240\*

**Tema 3: Administrarea și managementul eficient al ariei naturale protejate**

OS 9: Respectarea regulamentului și prevederilor planului

1. Patrule periodice în sit
2. Evaluarea impactului proiectelor și planurilor din sit și vecinătate

OS 10: Asigurarea finanțării

1. Identificarea de surse de finanțare
2. Elaborarea de cereri de finanțare
3. Evaluarea cererilor de avize și eliberarea avizelor

OS 11: Logistică

1. Ajustarea indicatorilor în funcție de implementarea planului
2. Asigurarea logisticii necesare pentru implementarea planului

OS 12: Capacitate administrativă

1. Asigurarea de personal implicat
2. Desfășurarea și participarea la cursuri de instruire

OS 13: Raportare către autorități

1. Elaborarea rapoartelor de activitate și financiare
2. Completarea rapoartelor solicitate de autorități

**Tema 4: Comunicare, educație ecologică și conștientizarea publicului**

OS 14: Strategia și Planul de acțiune privind conștientizarea publicului

1. Elaborarea strategiei și planului de acțiune
2. Realizarea de materiale informative
3. Realizarea de panouri informative
4. Întâlniri cu instituții și organizații pentru discutarea problemelor legate de implementarea planului
5. Activități educative cu tânăra generație

**Tema 5: Utilizarea durabilă a resurselor naturale**

OS 15: Promovarea utilizării durabile a resurselor naturale

1. Informarea asupra gestionării durabile a pășunilor
2. Elaborarea unui studiu pastoral privind capacitatea de suport a pajiștilor

OS 16: Promovarea dezvoltării urbane durabile

1. Includerea prevederilor planului în elaborarea planurilor urbanistice

**Tema 6: Turismul durabil**

OS 17: Implementarea măsurilor pentru turism durabil

1. Instalarea de panouri și indicatoare în puncte de interes
2. Dezvoltarea parteneriatelor cu instituții relevante
3. Informarea și conștientizarea localnicilor
4. Monitorizarea impactului turismului asupra biodiversității

## Măsurile prevăzute în Planul de Management al ROSCI0393 "Someșul Mare", în aprobare

### Tema 1: Conservarea și managementul biodiversității

- **OS1.1:** Asigurarea conservării habitatului 92A0 prin protejarea regenerării naturale, reconstrucție ecologică, menținerea habitatelor forestiere, interzicerea abandonării deșeurilor și eliminarea speciilor invazive.
- **OS1.2:** Conservarea speciilor Lutra lutra și Castor fiber prin promovarea agriculturii extensive, interzicerea diminuării zonelor umede, reconstrucție ecologică a terenurilor adiacente râurilor, reglementarea pășunatului și exploatărilor forestiere, interzicerea exploatării pietrișului, amenajarea podețelor și subtraversărilor, monitorizarea accidentelor faunistice, interzicerea desecării zonelor umede, informarea comunităților locale privind braconajul și gestionarea vidrei, monitorizarea poluării apelor, plantarea speciilor autohtone și asigurarea conectivității cursurilor de apă.
- **OS1.3:** Conservarea speciilor de herpetofaună (Bombina variegata, Bombina bombina, Emys orbicularis) prin menținerea și îmbunătățirea calității habitatelor, crearea unor noi habitate acvatice, îmbunătățirea habitatelor terestre și montarea panourilor avertizoare.
- **OS1.4:** Conservarea speciilor de pești prin monitorizarea calității apei, controlul extracției de balast, adaptarea lucrărilor de prevenire a inundațiilor, refacerea conectivității cursului de apă, modernizarea stațiilor de epurare, crearea de zone tampon, interzicerea populării cu specii alohtone și interzicerea creării lacurilor de pescuit/piscicultură, precum și prevenirea scăderii debitului apei.

### Tema 2: Inventarierea și monitorizarea biodiversității

- **OS2.1:** Actualizarea inventarelor pentru habitatele și speciile de interes conservativ.
- **OS2.2:** Monitorizarea periodică a habitatelor și speciilor de interes conservativ.

### Tema 3: Administrarea și managementul eficient al ariei naturale protejate

- **OS3.1:** Materializarea limitelor sitului pe teren și întreținerea mijloacelor de semnalizare.
- **OS3.2:** Patrulări periodice și avizarea proiectelor și planurilor desfășurate în aria naturală protejată.
- **OS3.3:** Identificarea surselor de finanțare, elaborarea cererilor de finanțare, desfășurarea activităților de autofinanțare și achiziționarea logisticii necesare.
- **OS3.4:** Monitorizarea implementării Planului de management.

### Tema 4: Comunicare, educație ecologică și conștientizarea publicului

- **OS4.1:** Realizarea parteneriatelor pentru un management participativ și promovarea oportunităților de finanțare pentru dezvoltarea sustenabilă.
- **OS4.2:** Elaborarea și implementarea Strategiei și Planului de acțiune privind conștientizarea publicului, distribuirea de materiale informative, întâlniri cu instituții relevante, activități de educație ecologică și evaluarea impactului activităților realizate.

### Tema 5: Utilizarea durabilă a resurselor naturale

- **OS5.1:** Promovarea dezvoltării urbanistice durabile prin armonizarea documentațiilor de urbanism cu Planul de management și limitarea extinderii intravilanului în zone importante pentru biodiversitate.

### Tema 6: Turismul durabil

- **OS6.1:** Identificarea valorilor naturale, culturale, meșteșugărești și istorice locale, pentru promovarea lor în cadrul unui circuit turistic integrat.
- **OS6.2:** Promovarea produselor locale tradiționale prietenoase cu mediul și realizarea unui circuit turistic integrat care să valorifice aceste resurse.

## **Măsurile prevăzute în Planul de Management al sitului Natura 2000 ROSCI0400 „Șieu-Budac”, în aprobare**

### **Măsurile privind conservarea și managementul biodiversității:**

Habitatul forestier 92A0 "Păduri-galerii de Salix alba și Populus alba":

1. Menținerea habitatului forestier 92A0 pe suprafețele existente.
2. Promovarea acțiunilor de protejare a suprafețelor pe care se instalează natural fitocenoză specifice habitatului, pentru asigurarea regenerării naturale.
3. Reconstrucția ecologică a habitatului 92A0 prin împădurire pe o suprafață minimă de 10 ha.
4. Eliminarea sau controlul speciilor alohtone, în special al celor invazive periculoase.
5. Interzicerea abandonării deșeurilor și deversarea de produse care pot deteriora habitatul.

Specii de mamifere (*Lutra lutra* și *Castor fiber*):

6. Elaborarea unei strategii de turism sau vizitare a ariilor naturale protejate.
7. Amenajarea potecilor suspendate pentru vizitarea rezervației naturale Masivul de Sare de la Sărățel.

### **Măsurile de inventariere și monitorizare a biodiversității:**

Specii de herpetofaună:

8. Studiul prezenței și distribuției speciilor de herpetofaună: *Bufo bufo*, *Coronella austriaca*, *Emys orbicularis*, *Hyla cf. arborea*, *Lacerta agilis*, *Lissotriton vulgaris ampelensis*, *Natrix natrix*, *Pelophylax kl. Esculentus*, *Pelophylax ridibundus*, *Rana dalmatina*, *Triturus cristatus*;
9. Monitorizarea efectivului populației, suprafeței și calității habitatului speciei *Bombina variegata*: monitorizare periodică, cel puțin o dată la doi ani.

Specii de pești:

10. Studiul prezenței și distribuției speciilor de pești de interes conservativ: inventariere detaliată o dată la cinci ani.
11. Monitorizarea stării de conservare a speciilor de pești prin monitorizare bienală a speciilor: *Leuciscus (Aspius) aspius*, *Barbus carpathicus (Barbus meridionalis)*, *Rhodeus amarus (Rhodeus sericeus amarus)*, *Romanogobio kesslerii (Gobio kessleri)*, *Romanogobio uranoscopus (Gobio uranoscopus)*, *Romanogobio vladykovi (Gobio albipinnatus)*, *Sabanejewia balcanica (Sabanejewia aurata)*

### **Măsurile privind administrarea și managementul eficient al ariei naturale protejate:**

12. Urmărirea respectării regulamentului și prevederilor planului de management.
13. Asigurarea finanțării, bugetului și logisticii necesare pentru administrarea eficientă și implementarea planului.
14. Monitorizarea implementării Planului de management.
15. Dezvoltarea capacității personalului implicat în administrarea/managementul ariei naturale protejate.
16. Realizarea raportărilor necesare către autorități.

### **Măsurile privind comunicarea, educația ecologică și conștientizarea publicului:**

17. Realizarea și implementarea Strategiei și Planului de acțiune privind conștientizarea publicului.
18. Elaborarea materialelor informative referitoare la sit (broșuri, pliante, postere).
19. Instalarea panourilor informative în cadrul sitului.

### **Măsurile privind utilizarea durabilă a resurselor naturale:**

20. Promovarea utilizării durabile a resurselor naturale.
21. Promovarea unei dezvoltări urbane durabile a localităților din perimetrul sau vecinătatea sitului.

## SITURI ARHEOLOGICE (SA)

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona situri arheologice cuprinde:

**SA-UNESCO** - Subzona sit arheologic și zona de protecție a acestuia – **Turnul roman de la Șintereag "Dealul Oului", RAN 34912.07** – aflat pe lista indicativă UNESCO (dosarul LIMES):

- **SA** - Subzona situri arheologice și zonele de protecție ale acestora

Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri arheologice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 și OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările ulterioare.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Regimul de protecție al sitului istoric este obligatoriu indiferent de regimul de proprietate asupra terenurilor.

**Supravegherea arheologică în zonele de protecție și cercetarea arheologică preventivă în interiorul conturilor de sit/monument este obligatorie;**

Pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol, se va solicita "evaluare arheologică de teren".

**Supravegherea arheologică** înregistrează patrimoniul arheologic descoperit pe parcursul unor lucrări de investiții publice sau private și poate propune, dacă este necesar, punerea în practică a unui proiect de săpătură arheologică.

Supravegherea arheologică este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și/sau intruzivă ce are drept scop observarea, înregistrarea datelor și cercetarea ce se desfășoară în același timp cu alte lucrări de teren ce nu au caracter arheologic.

Supravegherea arheologică se desfășoară pe o arie limitată acolo unde există posibilitatea ca lucrările aflate în desfășurare să afecteze sau să distrugă patrimoniul arheologic mobil sau structuri constructive arheologice. Rezultatul supravegherii arheologice este un Raport de supraveghere arheologică și, dacă este cazul, o arhivă.

Supravegherea arheologică nu se referă la situațiile în care se produc descoperiri întâmplătoare (care pot determina elaborarea și punerea în practică a unui proiect arheologic) și nu este aplicabilă nici situațiilor în care este necesară monitorizarea conservării patrimoniului arheologic in situ.

**Evaluarea de teren** este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă intruzivă ce are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor într-o zonă delimitată.

În cazul descoperirii de bunuri arheologice, evaluarea de teren definește distribuția lor spațială, caracterul lor și starea de conservare, permițând o apreciere a valorii lor pe plan local, județean, regional, național sau internațional.

Rezultatul unei evaluări de teren este Raportul de evaluare de teren.

Scopul evaluării de teren apreciază dacă un proiect de cercetare arheologică trebuie elaborat.

**Diagnosticul arheologic** este un tip de evaluare a patrimoniului arheologic care ar trebui să preceadă orice intervenție asupra unui teren delimitat topografic sau într-un sit arheologic. Pe baza sa pot fi luate decizii importante asupra strategiilor aplicabile și în privința gestionării patrimoniului mobil și imobil, inclusiv prin motivarea necesității unei intervenții prin săpătură arheologică. Rezultatele acestor tipuri de evaluare sunt cele care formează baza unui proiect de săpătură sau supraveghere arheologică.

Supravegherea arheologică este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și/sau intruzivă ce are drept scop observarea, înregistrarea datelor și cercetare ce se desfășoară în același timp cu alte lucrări de teren ce nu au caracter arheologic. Supravegherea arheologică se desfășoară pe o arie limitată acolo unde există posibilitatea ca lucrările aflate în desfășurare să afecteze sau să distrugă patrimoniul arheologic mobil sau structuri constructive arheologice. Rezultatul supravegherii arheologice este un Raport de supraveghere arheologică și, dacă este cazul, o arhivă.

Supravegherea arheologică nu se referă la situațiile în care se produc descoperiri întâmplătoare (care pot determina elaborarea și punerea în practică a unui proiect arheologic) și nu este aplicabilă nici situațiilor în care este necesară monitorizarea conservării patrimoniului arheologic in situ.

Evaluarea de teren este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă intruzivă ce are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor într-o zonă delimitată. În cazul descoperirii de bunuri arheologice, evaluarea de teren definește distribuția lor spațială, caracterul lor și starea de conservare, permițând o apreciere a valorii lor pe plan local, județean, regional, național sau internațional. Scopul evaluării de teren este pentru a aprecia dacă un proiect de cercetare arheologică trebuie elaborat.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- În siturile arheologice reperate, delimitate pe planșe, se va solicita cercetare arheologică preventivă, în vederea descărcării de sarcină istorică;
  - În zonele de protecție ale siturilor arheologice reperate, delimitate pe planșe, se va solicita supraveghere arheologică, pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter-privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol;
- În zonele cu situri arheologice nereperate (nelocalizate cu certitudine pe teren), se va solicita evaluare arheologică de teren.

#### **SA – UNESCO – REGLEMENTĂRI SUPLIMENTARE – OBLIGATORII !**

**În cazul în care se fac propuneri de intervenție proiecte pentru zona de protecție (buffer zone), vor fi anunțate, obligatoriu, următoarele instituții, enumerate în ordinea importanței:**

- **COU (Comitetul de Organizare UNESCO) – din momentul în care acest organism va fi înființat și își va începe activitatea;**
- **Comisia Națională LIMES;**
- **INP, Secția Patrimoniu Mondial**

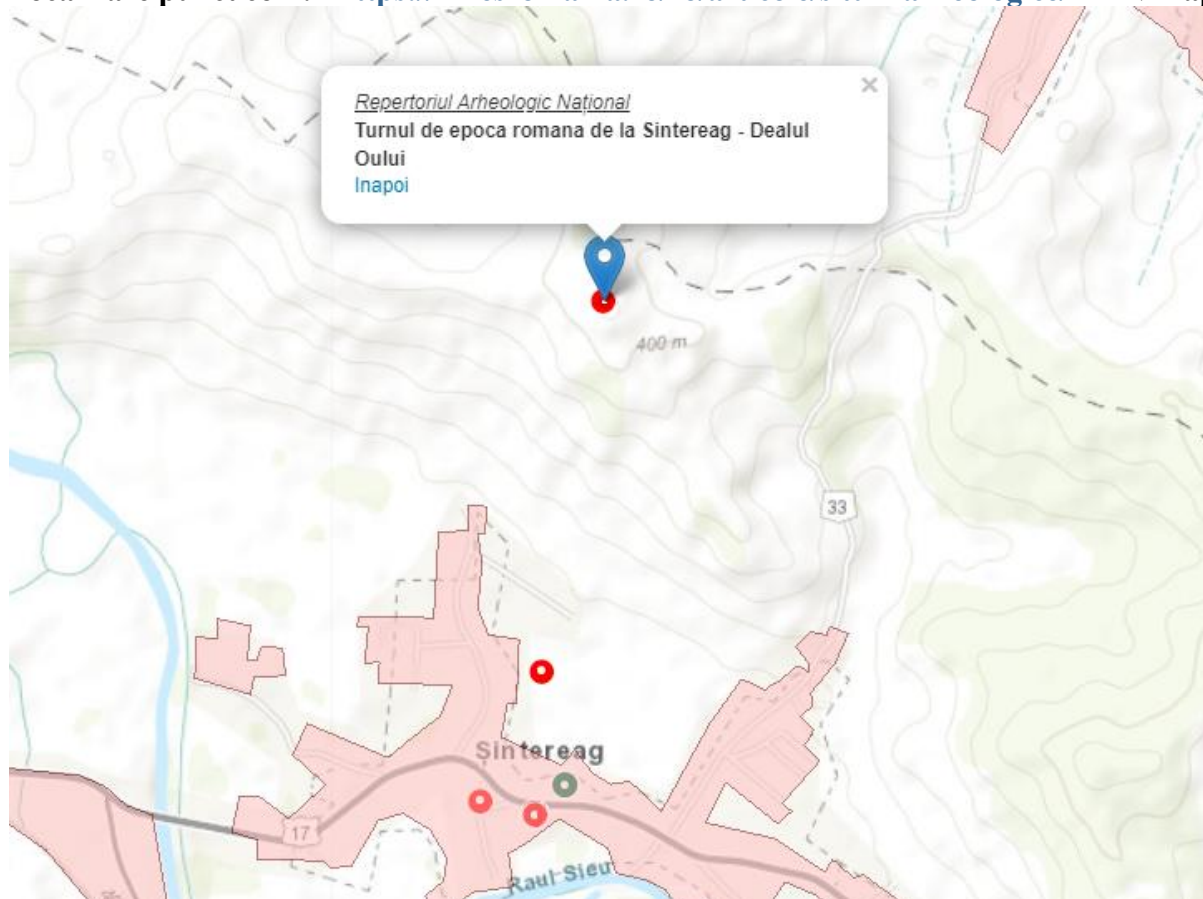
**Orice intervenție asupra bunului nominalizat pentru includerea în Lista Patrimoniului Mondial va conserva autenticitatea și integritatea acestuia.**

**Documentațiile de urbanism ... precum și cele care privesc intervențiile asupra bunurilor de patrimoniu cultural înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și Lista Indicativă, asupra imobilelor din zonele lor de protecție și asupra acestor zone sunt avizate, în condițiile legii, de Ministerul Culturii și, în cazul documentațiilor de amenajarea teritoriului, de urbanism, de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; avizele emise sunt comunicate Institutului Național al Patrimoniului, de către emitent, în vederea realizării raportărilor, în conformitate cu reglementările Convenției UNESCO pentru protejarea patrimoniului mondial natural și cultural. (art. 7 alin 4 din Ordonanța 47 / 2000 actualizată prin Ordonanța 21 / 2024)**

Acest bun se află pe lista indicativă UNESCO (dosarul LIMES):

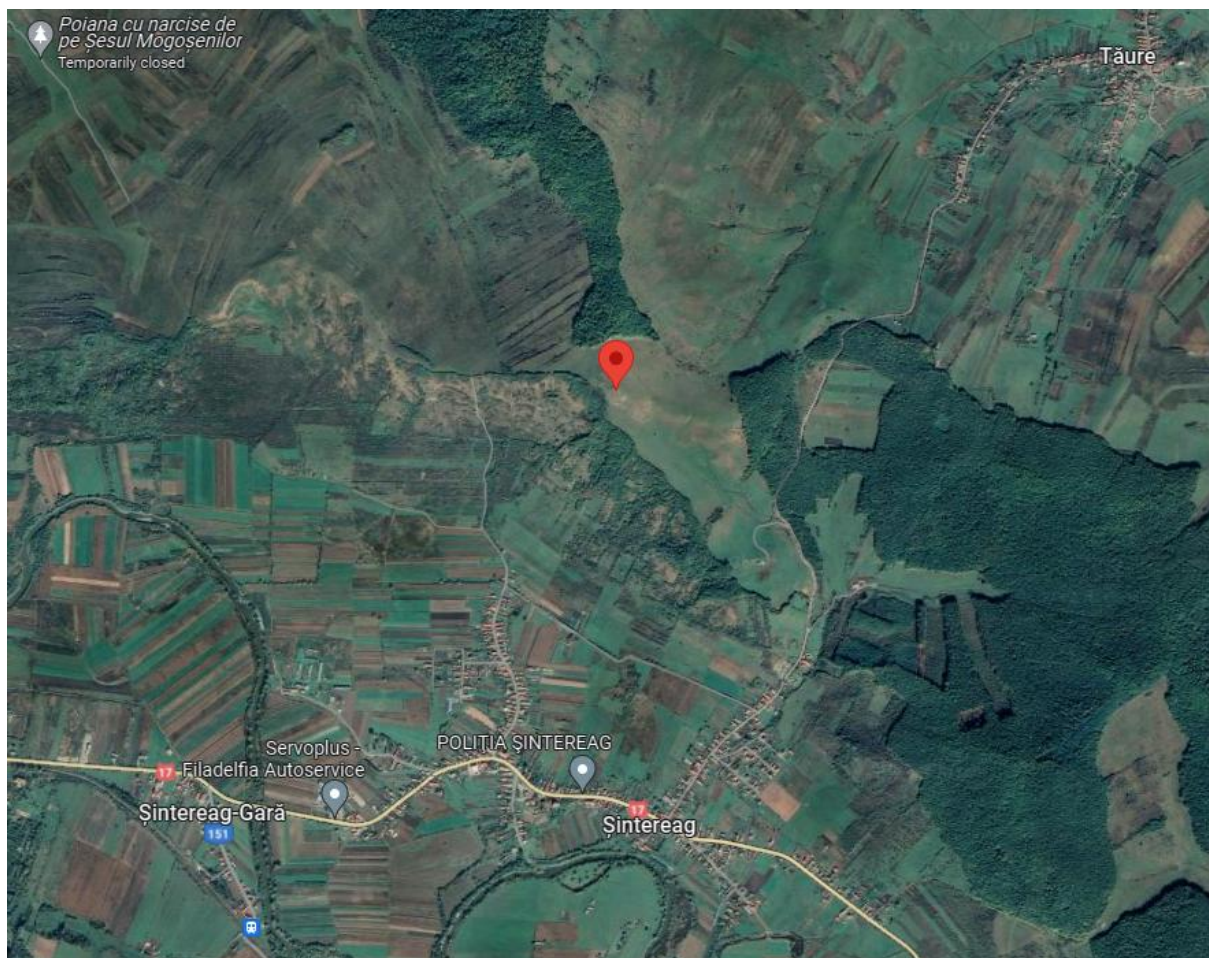
4.12	Șintereag - Dealul Oului	watch-tower	15.26	0.07	Șintereag	Bistrița-Năsăud	Google Map	RAN Map	RAN
------	--------------------------	-------------	-------	------	-----------	-----------------	------------	---------	-----

Localizare punct conf. - <https://limesromania.ro/ro/articole/situri-arheologice/> RAN Map



Sursa: <https://map.cimec.ro/Mapserver/?layer=ran&cod=34912.07>

**Localizare punct conf. - <https://limesromania.ro/ro/articole/situri-arheologice/> Google Map**

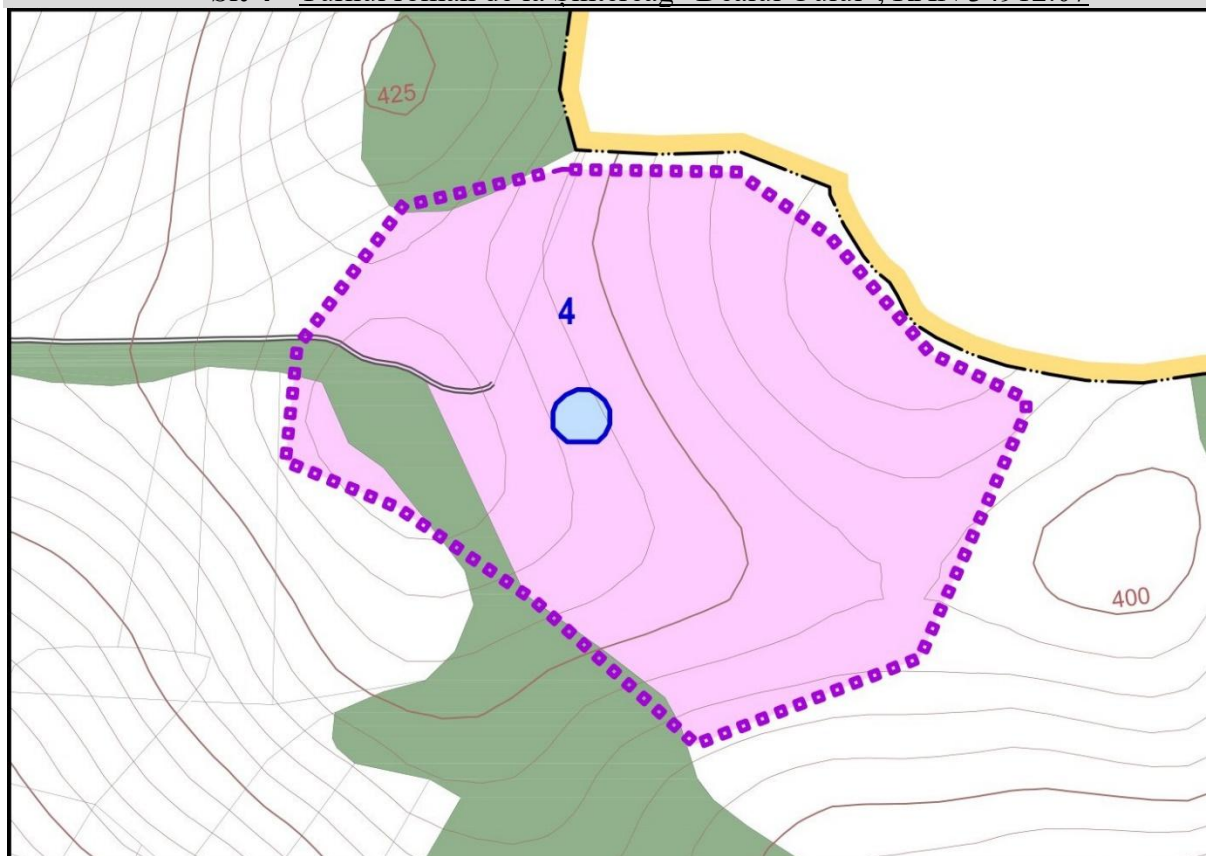


Sursa:

<https://www.google.com/maps/place/47%C2%B011'41.5%22N+24%C2%B017'29.6%22E/@47.1942164,24.2827999,5173m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d47.1948611!4d24.2915528?entry=ttu>

Poziția și zona de protecție a acestui obiectiv au fost stabilite în conformitate cu cerințele elaboratorilor documentației UNESCO, FRE privind frontiera Imperiului Roman din provincia Dacia.

Sit 4 - Turnul roman de la Șintereag "Dealul Oului", RAN 34912.07



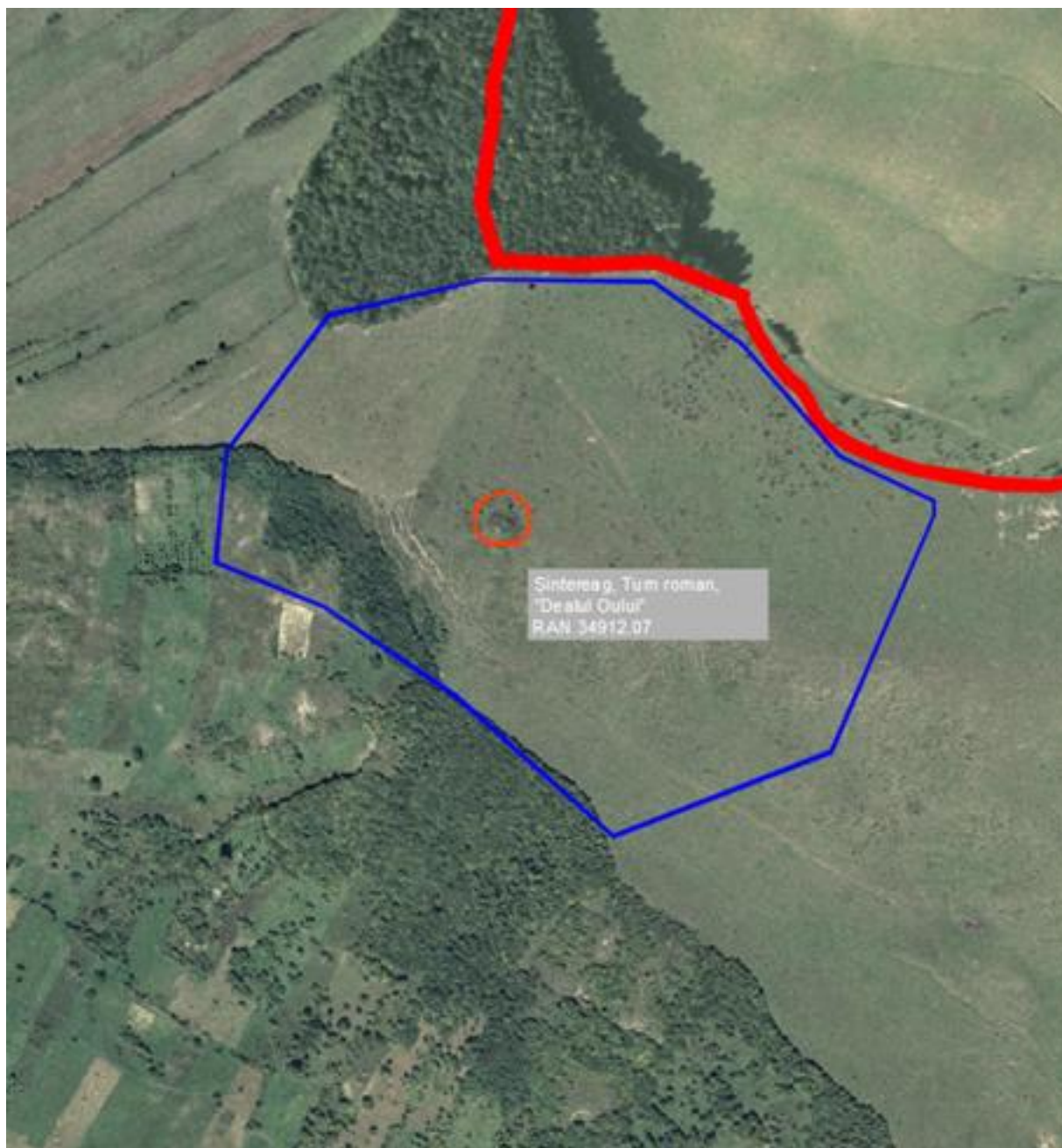
**Lista coordonate Sit 4:**

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=446441.7319, Y=633093.5970 | 10. X=446447.1751, Y=633054.4705 |
| 2. X=446432.9399, Y=633089.6219 | 11. X=446456.5955, Y=633054.4705 |
| 3. X=446425.6118, Y=633083.1356 | 12. X=446462.2481, Y=633060.1197 |
| 4. X=446423.3079, Y=633076.8584 | 13. X=446465.8086, Y=633067.6520 |
| 5. X=446423.3079, Y=633070.7911 | 14. X=446465.8086, Y=633078.3234 |
| 6. X=446423.3079, Y=633064.7229 | 15. X=446462.0387, Y=633085.4377 |
| 7. X=446428.3345, Y=633059.2837 | 16. X=446457.0144, Y=633089.8309 |
| 8. X=446433.9871, Y=633054.4705 | 17. X=446451.1523, Y=633093.3880 |
| 9. X=446439.2209, Y=633054.4705 |                                  |

**Lista coordonate zonă de protecție Sit 4:**

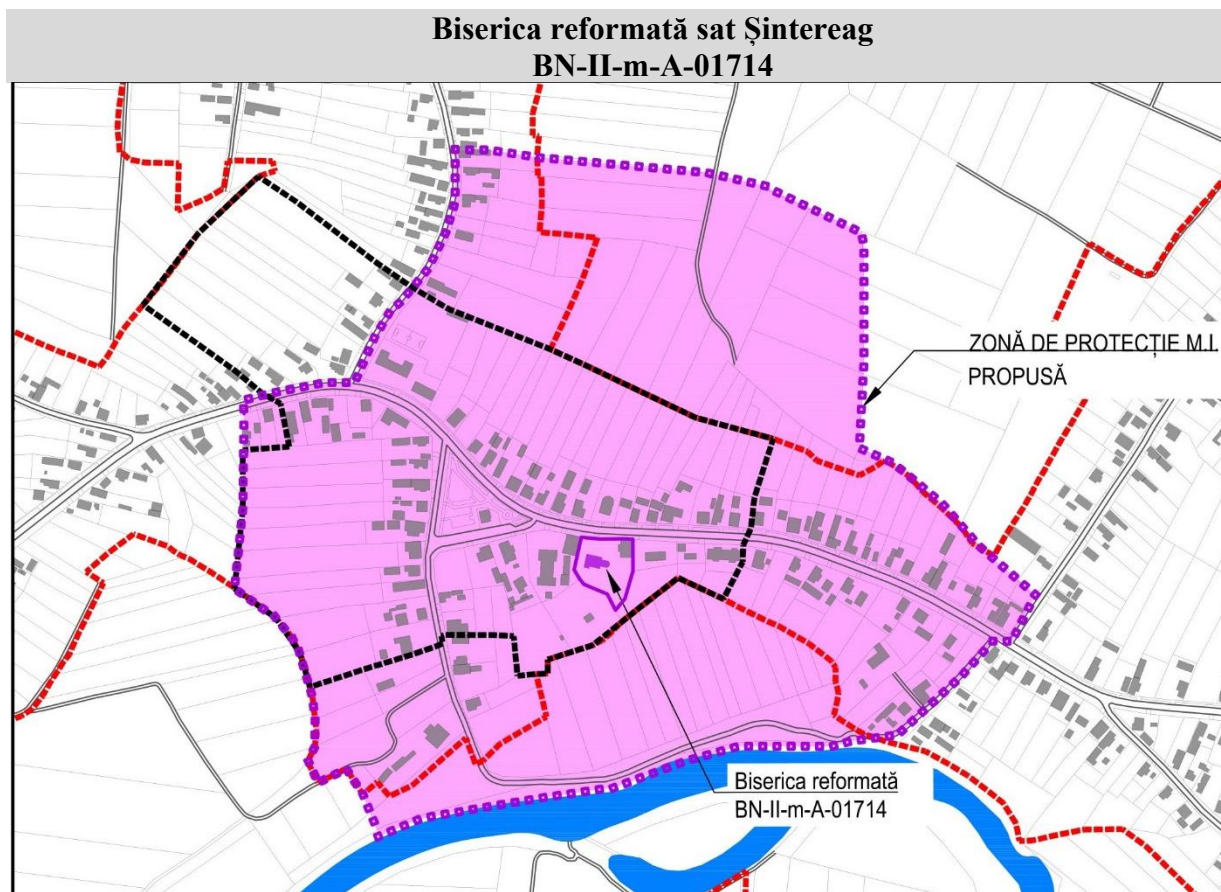
- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=446430.5550, Y=633258.0970 | 8. X=446697.8130, Y=632893.2620  |
| 2. X=446310.7810, Y=633230.5930 | 9. X=446777.3120, Y=633076.3710  |
| 3. X=446231.9610, Y=633125.4470 | 10. X=446777.3120, Y=633086.5960 |
| 4. X=446223.1090, Y=633039.9440 | 11. X=446705.1620, Y=633121.0630 |
| 5. X=446306.8840, Y=633005.5630 | 12. X=446629.7270, Y=633208.6080 |
| 6. X=446408.3880, Y=632936.7900 | 13. X=446560.6260, Y=633256.1460 |
| 7. X=446530.2630, Y=632828.5600 |                                  |

Turnul roman de la Șintereag "Dealul Oului" și zona de protecție aferentă



- Descrierea zonei de protecție
  - Nord – Limita UAT Șintereag
  - Sud – Limita platoului
  - Est/Vest – Curba de nivel pantă

**ANEXA 1 – LISTA COORDONATELOR LIMITELOR ȘI A ZONELOR DE  
PROTECȚIE PENTRU: MONUMENTE, SITURILE  
ARHEOLOGICE ȘI ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE**



**Lista coordonate parcelă monument:**

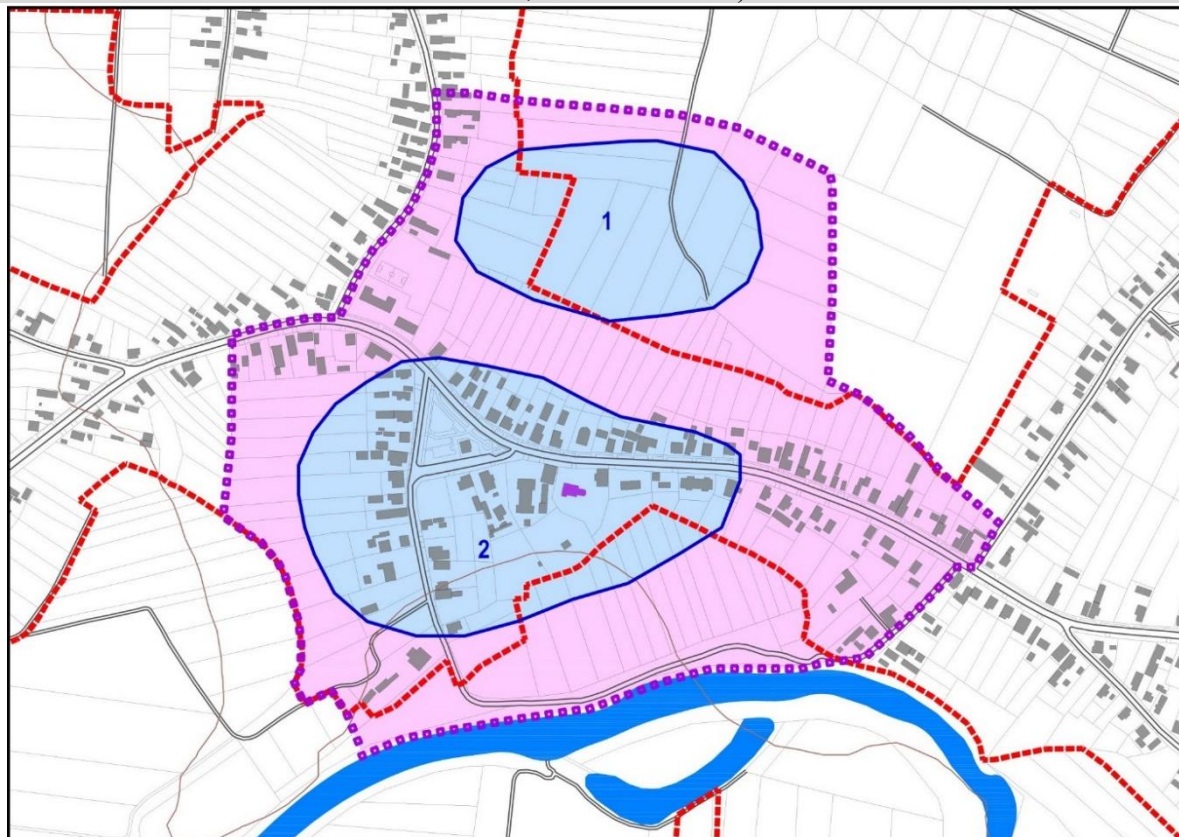
- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1. X=446238.4105 Y=631379.5979 | 7. X=446182.2010 Y=631371.1400  |
| 2. X=446238.3091 Y=631413.1218 | 8. X=446186.7180 Y=631365.5230  |
| 3. X=446231.2250 Y=631413.5430 | 9. X=446211.3540 Y=631355.1420  |
| 4. X=446202.6196 Y=631413.3613 | 10. X=446220.1375 Y=631338.3452 |
| 5. X=446183.8607 Y=631415.2867 | 11. X=446230.0543 Y=631350.3394 |
| 6. X=446176.1869 Y=631380.9409 | 12. X=446238.4105 Y=631379.5979 |

**Lista coordonate zonă de protecție:**

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=445826.8923, Y=631546.9295  | 28. X=446664.3242, Y=631354.5066 |
| 2. X=445825.8030, Y=631446.1860  | 29. X=446604.7541, Y=631406.0442 |
| 3. X=445816.8876, Y=631361.1345  | 30. X=446565.6357, Y=631450.9169 |
| 4. X=445860.8150, Y=631329.7970  | 31. X=446525.6260, Y=631484.2388 |
| 5. X=445878.2170, Y=631308.3200  | 32. X=446511.3996, Y=631494.9021 |
| 6. X=445885.7000, Y=631292.6750  | 33. X=446478.0586, Y=631509.5639 |
| 7. X=445899.2850, Y=631246.4670  | 34. X=446482.8913, Y=631600.3977 |
| 8. X=445902.1289, Y=631222.9953  | 35. X=446482.8913, Y=631672.3726 |
| 9. X=445901.8740, Y=631193.9140  | 36. X=446482.8913, Y=631723.4660 |
| 10. X=445894.7773, Y=631179.2751 | 37. X=446480.1575, Y=631737.0383 |
| 11. X=445905.4230, Y=631156.0350 | 38. X=446375.6893, Y=631787.2421 |
| 12. X=445935.2656, Y=631170.4941 | 39. X=446316.1193, Y=631800.5711 |
| 13. X=445952.7580, Y=631143.6819 | 40. X=446138.3004, Y=631816.5656 |
| 14. X=445970.5324, Y=631099.7352 | 41. X=446085.8424, Y=631824.5623 |
| 15. X=446014.9871, Y=631118.3953 | 42. X=446050.2777, Y=631824.5623 |

- 
- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 16. X=446073.6681, Y=631128.6134 | 43. X=446050.2777, Y=631801.4596 |
| 17. X=446140.7936, Y=631139.7210 | 44. X=446050.2777, Y=631768.5820 |
| 18. X=446219.9240, Y=631151.2728 | 45. X=446040.4987, Y=631737.4825 |
| 19. X=446295.4961, Y=631179.2625 | 46. X=446022.2729, Y=631699.7170 |
| 20. X=446350.3961, Y=631194.3988 | 47. X=445993.8203, Y=631665.0624 |
| 21. X=446405.0755, Y=631194.3988 | 48. X=445981.6260, Y=631654.2123 |
| 22. X=446449.5302, Y=631194.3988 | 49. X=445964.2893, Y=631624.8888 |
| 23. X=446468.6450, Y=631199.7300 | 50. X=445943.8399, Y=631578.6833 |
| 24. X=446518.4337, Y=631206.3939 | 51. X=445912.2769, Y=631578.6833 |
| 25. X=446586.0070, Y=631268.5950 | 52. X=445858.0409, Y=631568.0200 |
| 26. X=446619.3481, Y=631305.4709 | 53. X=445826.0345, Y=631560.0222 |
| 27. X=446639.4298, Y=631305.4709 |                                  |

**Sit 1 – Pe Cremene + Sit 2** Siturile arheologice și monumentul din zona centrală a satului: a. așezarea neo-eneolitică (RAN 34912.02), situl medieval timpuriu, perioada post-romană, Hallstatt și Epoca bronzului (RAN 34912.04), Biserica reformată (LMI BN-II-m-A-01714, RAN 34912.03).



**Lista coordonate Sit 1:**

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=446197.2711, Y=631766.9524 | 10. X=446352.8158, Y=631589.2901 |
| 2. X=446141.1345, Y=631761.6929 | 11. X=446390.2409, Y=631617.3424 |
| 3. X=446104.2954, Y=631742.4068 | 12. X=446406.0291, Y=631654.7444 |
| 4. X=446079.1492, Y=631709.6797 | 13. X=446400.7664, Y=631695.0694 |
| 5. X=446070.9632, Y=631662.9269 | 14. X=446384.9782, Y=631727.7965 |
| 6. X=446094.3537, Y=631629.0306 | 15. X=446353.4018, Y=631759.3555 |
| 7. X=446156.3389, Y=631598.0563 | 16. X=446291.4165, Y=631772.2129 |
| 8. X=446239.3729, Y=631574.6799 | 17. X=446262.1796, Y=631771.6283 |
| 9. X=446301.3582, Y=631581.1086 |                                  |

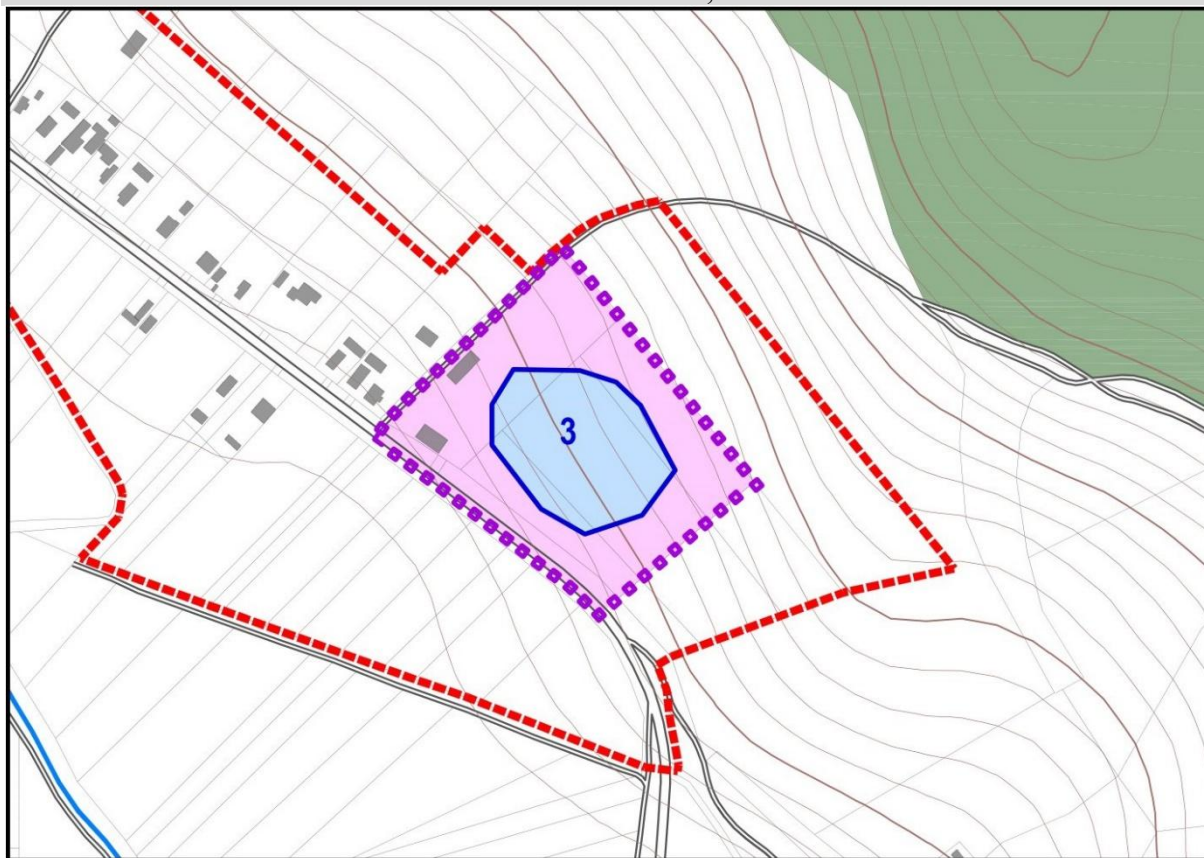
**Lista coordonate Sit 2:**

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=446362.0130, Y=631348.8775  | 14. X=445915.3338, Y=631452.9293 |
| 2. X=446315.2080, Y=631319.7156  | 15. X=445939.8695, Y=631484.0793 |
| 3. X=446259.5037, Y=631287.9033  | 16. X=445973.6896, Y=631507.9383 |
| 4. X=446198.4943, Y=631270.0095  | 17. X=446012.1530, Y=631530.4715 |
| 5. X=446138.8128, Y=631246.1505  | 18. X=446052.4390, Y=631534.5729 |
| 6. X=446081.1189, Y=631230.2438  | 19. X=446105.6545, Y=631525.8320 |
| 7. X=446028.0682, Y=631230.2438  | 20. X=446166.6639, Y=631512.5778 |
| 8. X=445974.3535, Y=631246.1505  | 21. X=446215.7374, Y=631486.7297 |
| 9. X=445938.5438, Y=631277.2995  | 22. X=446251.5472, Y=631470.1607 |
| 10. X=445916.6596, Y=631319.0533 | 23. X=446332.4489, Y=631453.5926 |
| 11. X=445906.0494, Y=631348.8775 | 24. X=446367.5969, Y=631439.6740 |
| 12. X=445899.4186, Y=631384.6660 | 25. X=446382.1842, Y=631428.4079 |
| 13. X=445899.4186, Y=631417.1408 | 26. X=446382.1842, Y=631400.5717 |

**Lista coordonate zonă de protecție Sit 1 + Sit 2:**

1. X=445826.8923, Y=631546.9295
2. X=445825.8030, Y=631446.1860
3. X=445816.8876, Y=631361.1345
4. X=445860.8150, Y=631329.7970
5. X=445878.2170, Y=631308.3200
6. X=445885.7000, Y=631292.6750
7. X=445899.2850, Y=631246.4670
8. X=445902.1289, Y=631222.9953
9. X=445901.8740, Y=631193.9140
10. X=445894.7773, Y=631179.2751
11. X=445905.4230, Y=631156.0350
12. X=445935.2656, Y=631170.4941
13. X=445952.7580, Y=631143.6819
14. X=445970.5324, Y=631099.7352
15. X=446014.9871, Y=631118.3953
16. X=446073.6681, Y=631128.6134
17. X=446140.7936, Y=631139.7210
18. X=446219.9240, Y=631151.2728
19. X=446295.4961, Y=631179.2625
20. X=446350.3961, Y=631194.3988
21. X=446405.0755, Y=631194.3988
22. X=446449.5302, Y=631194.3988
23. X=446468.6450, Y=631199.7300
24. X=446518.4337, Y=631206.3939
25. X=446586.0070, Y=631268.5950
26. X=446619.3481, Y=631305.4709
27. X=446639.4298, Y=631305.4709
28. X=446664.3242, Y=631354.5066
29. X=446604.7541, Y=631406.0442
30. X=446565.6357, Y=631450.9169
31. X=446525.6260, Y=631484.2388
32. X=446511.3996, Y=631494.9021
33. X=446478.0586, Y=631509.5639
34. X=446482.8913, Y=631600.3977
35. X=446482.8913, Y=631672.3726
36. X=446482.8913, Y=631723.4660
37. X=446480.1575, Y=631737.0383
38. X=446375.6893, Y=631787.2421
39. X=446316.1193, Y=631800.5711
40. X=446138.3004, Y=631816.5656
41. X=446085.8424, Y=631824.5623
42. X=446050.2777, Y=631824.5623
43. X=446050.2777, Y=631801.4596
44. X=446050.2777, Y=631768.5820
45. X=446040.4987, Y=631737.4825
46. X=446022.2729, Y=631699.7170
47. X=445993.8203, Y=631665.0624
48. X=445981.6260, Y=631654.2123
49. X=445964.2893, Y=631624.8888
50. X=445943.8399, Y=631578.6833
51. X=445912.2769, Y=631578.6833
52. X=445858.0409, Y=631568.0200
53. X=445826.0345, Y=631560.0222

Sit 3 - "Livada intensivă", RAN 34912.05



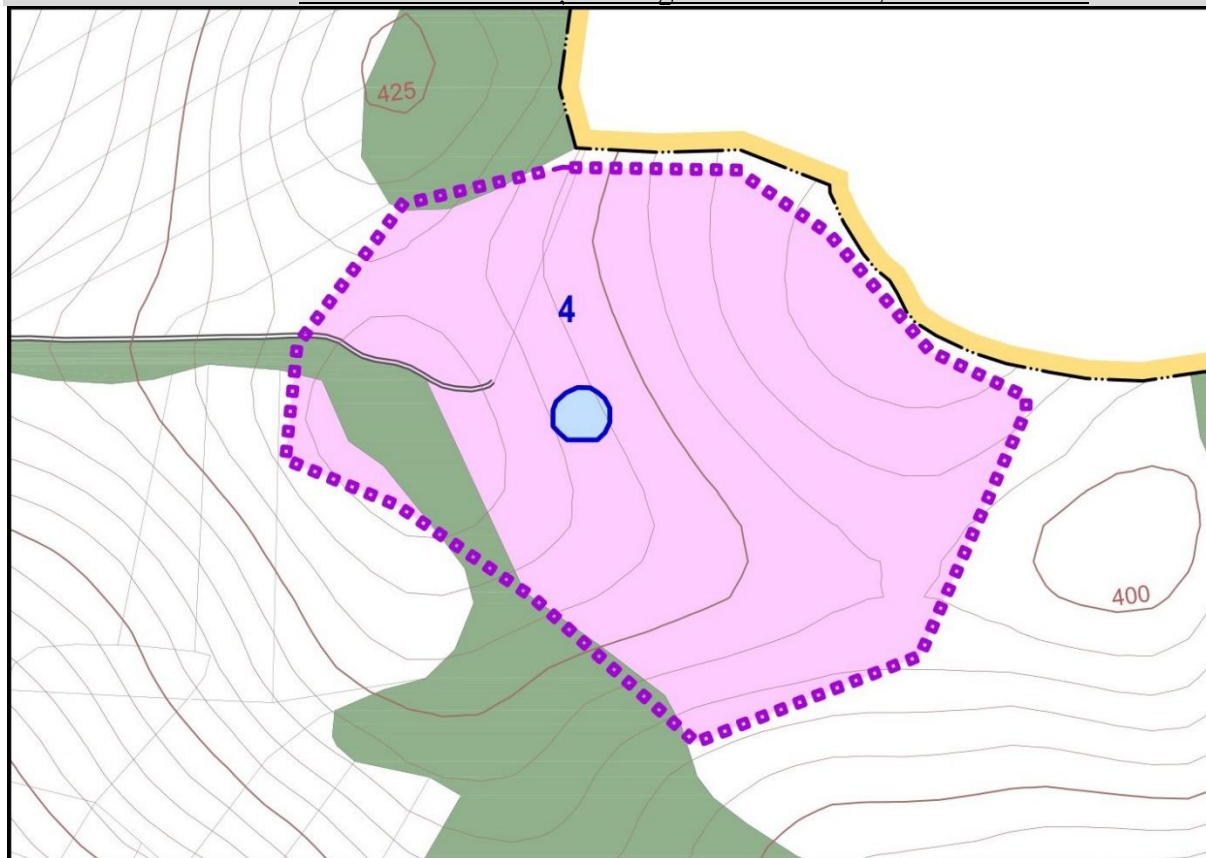
**Lista coordonate Sit 3:**

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=447622.1817, Y=630956.4731 | 6. X=447625.8714, Y=630833.8218  |
| 2. X=447572.3528, Y=630957.3959 | 7. X=447668.7776, Y=630848.1160  |
| 3. X=447556.2059, Y=630931.1137 | 8. X=447693.6920, Y=630881.7761  |
| 4. X=447556.2059, Y=630900.6806 | 9. X=447667.8552, Y=630930.1908  |
| 5. X=447593.1141, Y=630852.7263 | 10. X=447649.4022, Y=630947.7130 |

**Lista coordonate zonă de protecție Sit 3:**

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=447468.0830, Y=630904.8304 | 7. X=447599.4221, Y=631039.1209  |
| 2. X=447518.9200, Y=630867.7394 | 8. X=447588.1948, Y=631027.5205  |
| 3. X=447616.9817, Y=630791.9998 | 9. X=447556.2059, Y=630995.2059  |
| 4. X=447636.3112, Y=630773.2075 | 10. X=447522.5262, Y=630963.3905 |
| 5. X=447752.6990, Y=630873.0759 | 11. X=447492.0750, Y=630933.8802 |
| 6. X=447610.0328, Y=631047.7865 | 12. X=447476.8505, Y=630917.7413 |

**Sit 4 - Turnul roman de la Șintereag "Dealul Oului", RAN 34912.07**



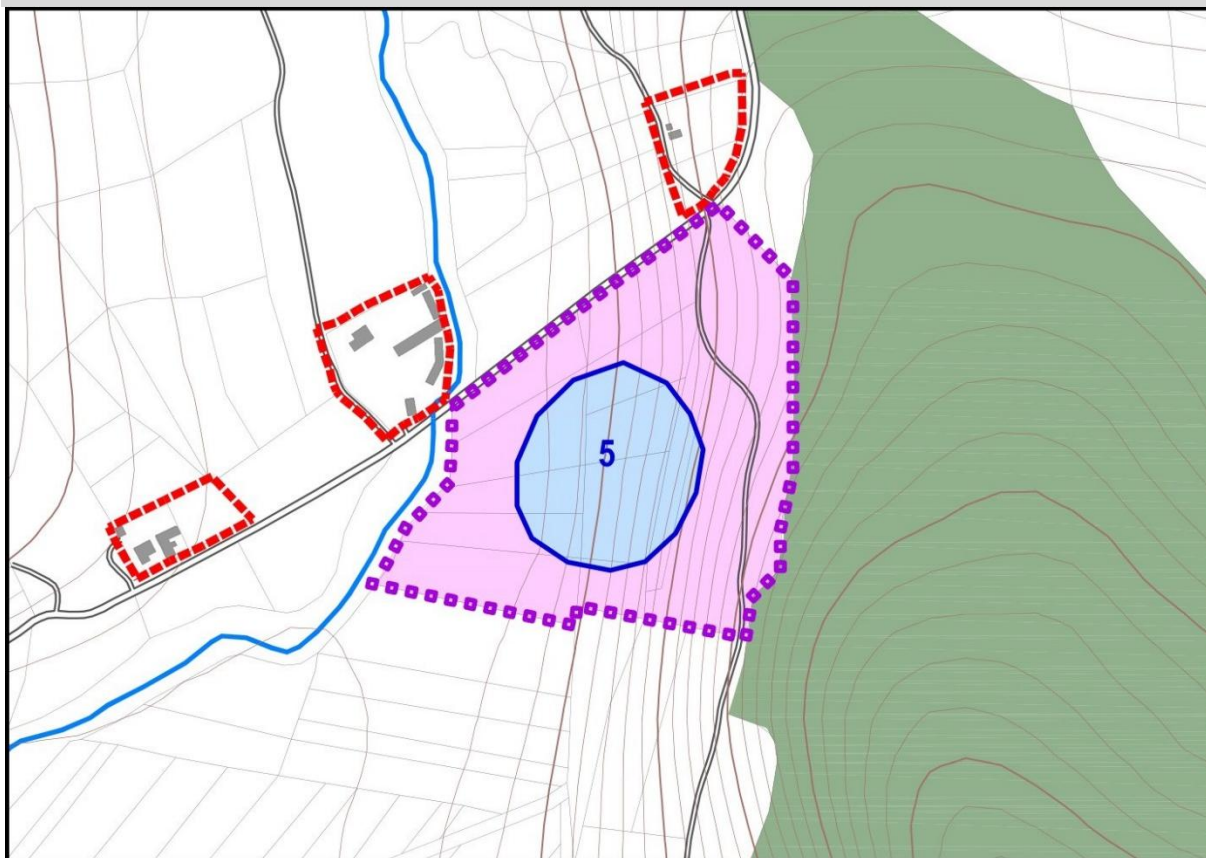
**Lista coordonate Sit 4:**

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 18. X=446441.7319, Y=633093.5970 | 27. X=446447.1751, Y=633054.4705 |
| 19. X=446432.9399, Y=633089.6219 | 28. X=446456.5955, Y=633054.4705 |
| 20. X=446425.6118, Y=633083.1356 | 29. X=446462.2481, Y=633060.1197 |
| 21. X=446423.3079, Y=633076.8584 | 30. X=446465.8086, Y=633067.6520 |
| 22. X=446423.3079, Y=633070.7911 | 31. X=446465.8086, Y=633078.3234 |
| 23. X=446423.3079, Y=633064.7229 | 32. X=446462.0387, Y=633085.4377 |
| 24. X=446428.3345, Y=633059.2837 | 33. X=446457.0144, Y=633089.8309 |
| 25. X=446433.9871, Y=633054.4705 | 34. X=446451.1523, Y=633093.3880 |
| 26. X=446439.2209, Y=633054.4705 |                                  |

**Lista coordonate zonă de protecție Sit 4:**

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 14. X=446430.5550, Y=633258.0970 | 21. X=446697.8130, Y=632893.2620 |
| 15. X=446310.7810, Y=633230.5930 | 22. X=446777.3120, Y=633076.3710 |
| 16. X=446231.9610, Y=633125.4470 | 23. X=446777.3120, Y=633086.5960 |
| 17. X=446223.1090, Y=633039.9440 | 24. X=446705.1620, Y=633121.0630 |
| 18. X=446306.8840, Y=633005.5630 | 25. X=446629.7270, Y=633208.6080 |
| 19. X=446408.3880, Y=632936.7900 | 26. X=446560.6260, Y=633256.1460 |
| 20. X=446530.2630, Y=632828.5600 |                                  |

**Sit 5 - Așezarea din epoca bronzului de la Blăjenii de Jos, cod LMI BN-I-s-B-01293, RAN 34921.01**



**Lista coordonate Sit 5:**

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=450618.3234, Y=629469.7055 | 8. X=450672.2943, Y=629334.0393  |
| 2. X=450591.3391, Y=629443.1446 | 9. X=450694.7824, Y=629354.8794  |
| 3. X=450576.2104, Y=629408.4102 | 10. X=450710.3210, Y=629385.5275 |
| 4. X=450576.2104, Y=629375.7204 | 11. X=450715.6350, Y=629417.8094 |
| 5. X=450587.2506, Y=629351.6110 | 12. X=450705.8225, Y=629444.3703 |
| 6. X=450614.2349, Y=629333.6304 | 13. X=450688.2407, Y=629467.6619 |
| 7. X=450646.1277, Y=629327.5016 | 14. X=450655.9402, Y=629482.7820 |

**Lista coordonate zonă de protecție Sit 5:**

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=450527.5957, Y=629449.3018  | 12. X=450773.2867, Y=629357.7398 |
| 2. X=450527.4722, Y=629421.0244  | 13. X=450782.6914, Y=629401.0556 |
| 3. X=450525.7304, Y=629393.0106  | 14. X=450782.6914, Y=629464.3935 |
| 4. X=450492.3749, Y=629358.2399  | 15. X=450782.6914, Y=629506.8914 |
| 5. X=450479.2831, Y=629333.6384  | 16. X=450782.6914, Y=629528.3272 |
| 6. X=450470.3798, Y=629316.9075  | 17. X=450782.6914, Y=629544.6721 |
| 7. X=450619.8584, Y=629286.1363  | 18. X=450727.3117, Y=629601.1246 |
| 8. X=450621.0575, Y=629300.6167  | 19. X=450670.1491, Y=629557.8567 |
| 9. X=450747.5278, Y=629277.2391  | 20. X=450621.1368, Y=629521.6318 |
| 10. X=450752.3575, Y=629307.8020 | 21. X=450547.5852, Y=629464.5803 |
| 11. X=450773.2867, Y=629328.7273 |                                  |

**Sit 6 - Situl arheologic Cociu, "La Grivă", LMI BN-I-s-B-01323, RAN 34958.01**



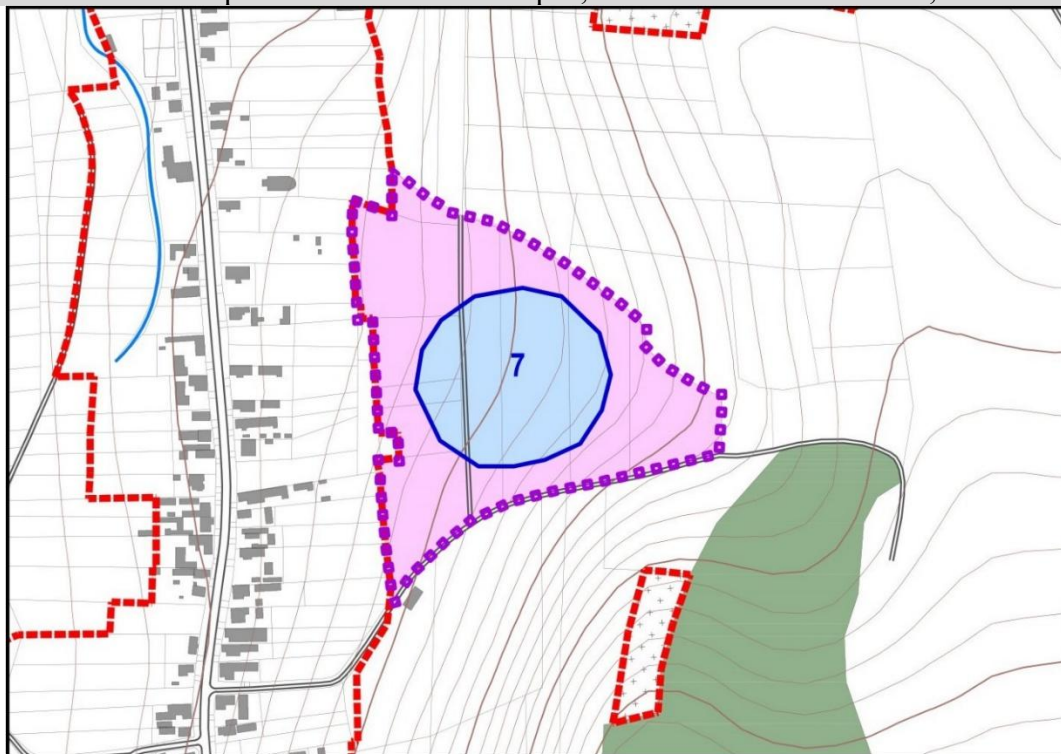
**Lista coordonate Sit 6:**

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=442376.0410, Y=634171.4669 | 8. X=442438.1132, Y=634069.8828  |
| 2. X=442345.0038, Y=634170.6914 | 9. X=442456.3479, Y=634078.0250  |
| 3. X=442326.3838, Y=634160.9984 | 10. X=442467.2098, Y=634095.4724 |
| 4. X=442320.9517, Y=634143.9386 | 11. X=442453.6318, Y=634129.2052 |
| 5. X=442341.5124, Y=634113.3086 | 12. X=442426.8636, Y=634153.6317 |
| 6. X=442376.4287, Y=634090.4321 | 13. X=442400.8708, Y=634169.9160 |
| 7. X=442406.3007, Y=634069.8828 |                                  |

**Lista coordonate zonă de protecție Sit 6:**

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=442226.2106, Y=634112.6225 | 9. X=442462.9430, Y=634148.5913  |
| 2. X=442237.5412, Y=634132.3070 | 10. X=442563.4229, Y=634069.4951 |
| 3. X=442272.8451, Y=634166.4265 | 11. X=442454.7949, Y=633980.3181 |
| 4. X=442339.5740, Y=634207.9137 | 12. X=442415.2241, Y=634025.2938 |
| 5. X=442386.1276, Y=634223.0348 | 13. X=442371.3866, Y=634071.0460 |
| 6. X=442402.4216, Y=634198.2207 | 14. X=442345.0038, Y=634088.8812 |
| 7. X=442432.6812, Y=634165.6510 | 15. X=442303.1047, Y=634104.7778 |
| 8. X=442453.2441, Y=634143.5509 | 16. X=442275.5612, Y=634110.5946 |

**Sit 7 - Situl de epoca bronzului "Peste Ape", cod LMI BN-I-s-B-01414, RAN 34967.01**



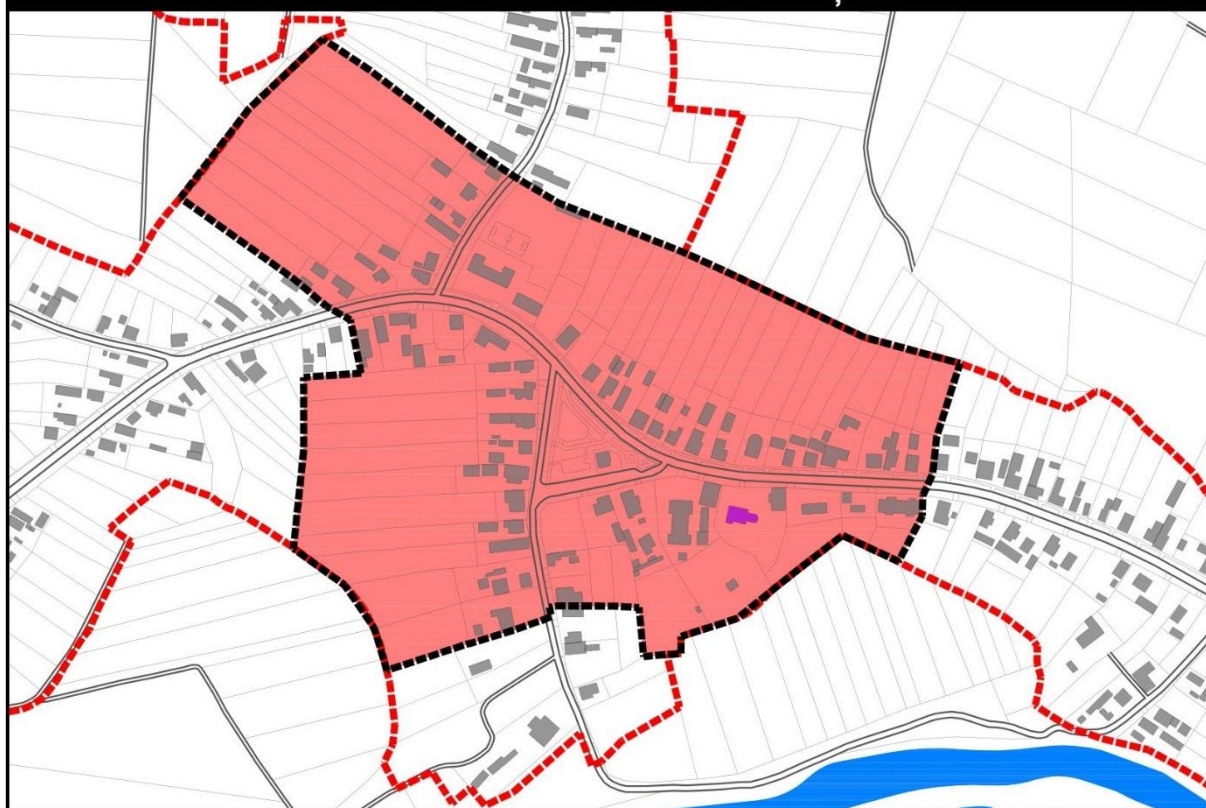
**Lista coordonate Sit 7:**

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=447760.8264, Y=627357.5764 | 8. X=447820.4678, Y=627218.4935  |
| 2. X=447732.2802, Y=627337.1978 | 9. X=447850.5447, Y=627232.2485  |
| 3. X=447715.9684, Y=627311.7254 | 10. X=447868.8952, Y=627260.7783 |
| 4. X=447710.3603, Y=627278.1006 | 11. X=447876.5419, Y=627290.8369 |
| 5. X=447731.2598, Y=627234.7960 | 12. X=447866.8565, Y=627326.4992 |
| 6. X=447763.8856, Y=627212.8887 | 13. X=447834.7409, Y=627357.5764 |
| 7. X=447793.9603, Y=627212.8887 | 14. X=447801.6070, Y=627364.7089 |

**Lista coordonate zonă de protecție Sit 7:**

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=447690.4220, Y=627466.2290  | 20. X=447791.6390, Y=627182.7055 |
| 2. X=447719.5356, Y=627442.6571  | 21. X=447757.7673, Y=627167.0376 |
| 3. X=447744.5146, Y=627427.8823  | 22. X=447734.7601, Y=627148.0342 |
| 4. X=447775.6098, Y=627421.2597  | 23. X=447706.4641, Y=627120.4161 |
| 5. X=447802.1173, Y=627407.5037  | 24. X=447692.4674, Y=627100.1907 |
| 6. X=447838.3103, Y=627385.0875  | 25. X=447689.6950, Y=627110.0600 |
| 7. X=447881.1296, Y=627354.5201  | 26. X=447684.9790, Y=627147.0070 |
| 8. X=447899.9903, Y=627338.7265  | 27. X=447682.5530, Y=627172.6580 |
| 9. X=447907.1268, Y=627327.0090  | 28. X=447680.6135, Y=627198.0823 |
| 10. X=447907.1268, Y=627313.7629 | 29. X=447680.6135, Y=627218.4576 |
| 11. X=447921.4000, Y=627298.9881 | 30. X=447696.4550, Y=627220.2511 |
| 12. X=447947.9075, Y=627283.1945 | 31. X=447695.3025, Y=627241.9064 |
| 13. X=447970.8478, Y=627271.4770 | 32. X=447679.1038, Y=627241.1886 |
| 14. X=447970.8478, Y=627260.2695 | 33. X=447673.9071, Y=627338.9606 |
| 15. X=447968.5523, Y=627223.7951 | 34. X=447661.2578, Y=627338.6059 |
| 16. X=447958.3122, Y=627221.3799 | 35. X=447658.3221, Y=627384.8242 |
| 17. X=447906.1086, Y=627208.8136 | 36. X=447656.4008, Y=627409.2478 |
| 18. X=447863.2871, Y=627198.6238 | 37. X=447656.9531, Y=627439.2474 |
| 19. X=447828.1794, Y=627191.9571 | 38. X=447690.3660, Y=627428.1918 |

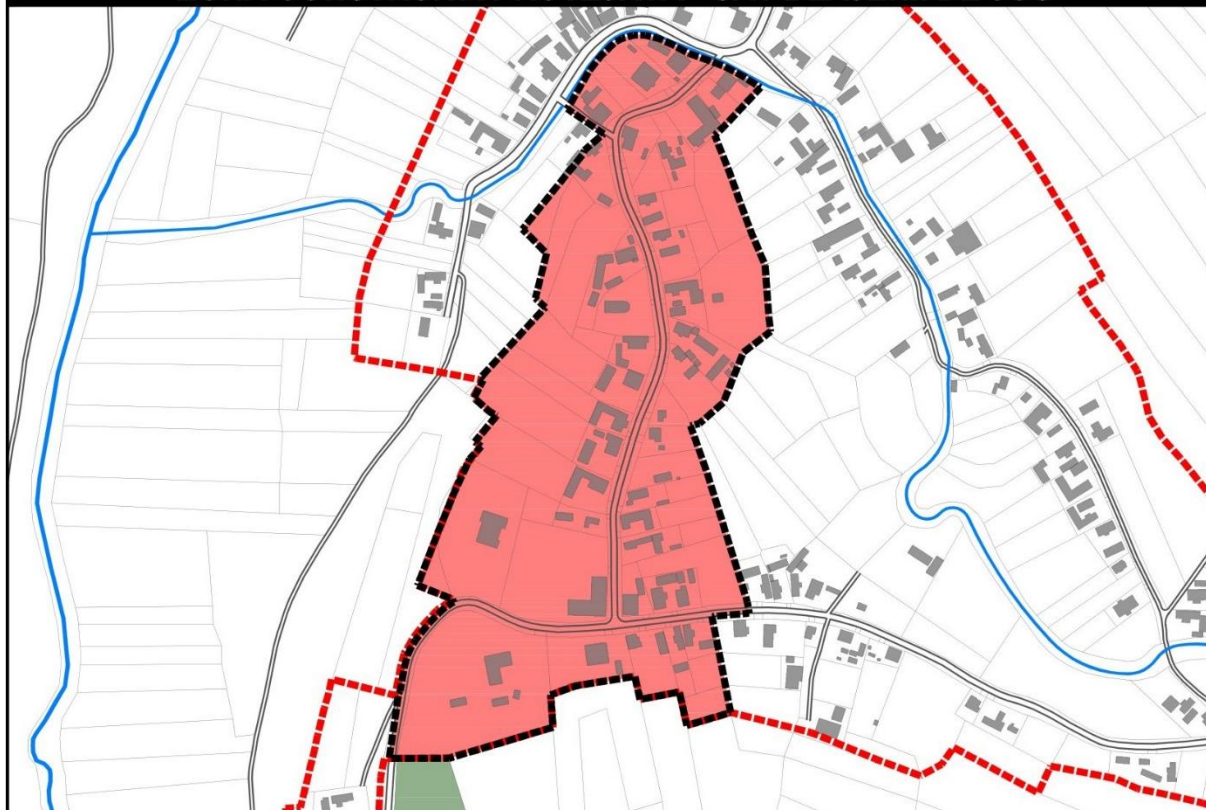
## ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - SAT ȘINTEREAG



### Lista coordonate ZCP Șinter eag:

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=445874.7755, Y=631510.9696  | 25. X=446243.8119, Y=631339.5407 |
| 2. X=445825.6592, Y=631507.3820  | 26. X=446286.3450, Y=631372.4300 |
| 3. X=445825.8030, Y=631446.1860  | 27. X=446334.2333, Y=631350.0641 |
| 4. X=445816.8876, Y=631361.1345  | 28. X=446348.4760, Y=631377.5880 |
| 5. X=445860.8150, Y=631329.7970  | 29. X=446354.6532, Y=631389.2089 |
| 6. X=445886.1521, Y=631292.8919  | 30. X=446355.1536, Y=631406.8066 |
| 7. X=445896.6965, Y=631257.0262  | 31. X=446363.4347, Y=631424.8980 |
| 8. X=445967.1528, Y=631280.0944  | 32. X=446366.9741, Y=631456.9176 |
| 9. X=445967.2206, Y=631279.7878  | 33. X=446386.8370, Y=631519.3378 |
| 10. X=446006.0940, Y=631291.7240 | 34. X=446304.9290, Y=631541.5990 |
| 11. X=446032.3390, Y=631300.9130 | 35. X=446253.6793, Y=631565.9347 |
| 12. X=446037.3087, Y=631303.0513 | 36. X=446187.1960, Y=631597.5040 |
| 13. X=446036.3007, Y=631308.1648 | 37. X=446151.1370, Y=631613.9300 |
| 14. X=446035.7607, Y=631310.9042 | 38. X=446043.3330, Y=631656.4810 |
| 15. X=446040.5250, Y=631312.1860 | 39. X=446011.6410, Y=631675.3140 |
| 16. X=446091.8030, Y=631311.9900 | 40. X=445999.5788, Y=631682.9484 |
| 17. X=446112.3220, Y=631310.7820 | 41. X=445968.0637, Y=631704.7286 |
| 18. X=446116.3770, Y=631268.8620 | 42. X=445881.6580, Y=631770.2086 |
| 19. X=446138.2574, Y=631271.0566 | 43. X=445842.2543, Y=631796.4692 |
| 20. X=446138.5588, Y=631270.7417 | 44. X=445778.4530, Y=631736.2940 |
| 21. X=446148.4270, Y=631271.5780 | 45. X=445720.2005, Y=631660.6844 |
| 22. X=446148.4280, Y=631286.0400 | 46. X=445817.3345, Y=631591.3681 |
| 23. X=446156.6766, Y=631288.7068 | 47. X=445845.1323, Y=631568.0925 |
| 24. X=446196.2400, Y=631301.4090 | 48. X=445865.6460, Y=631556.4830 |

## ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - SAT BLĂJENII DE JOS

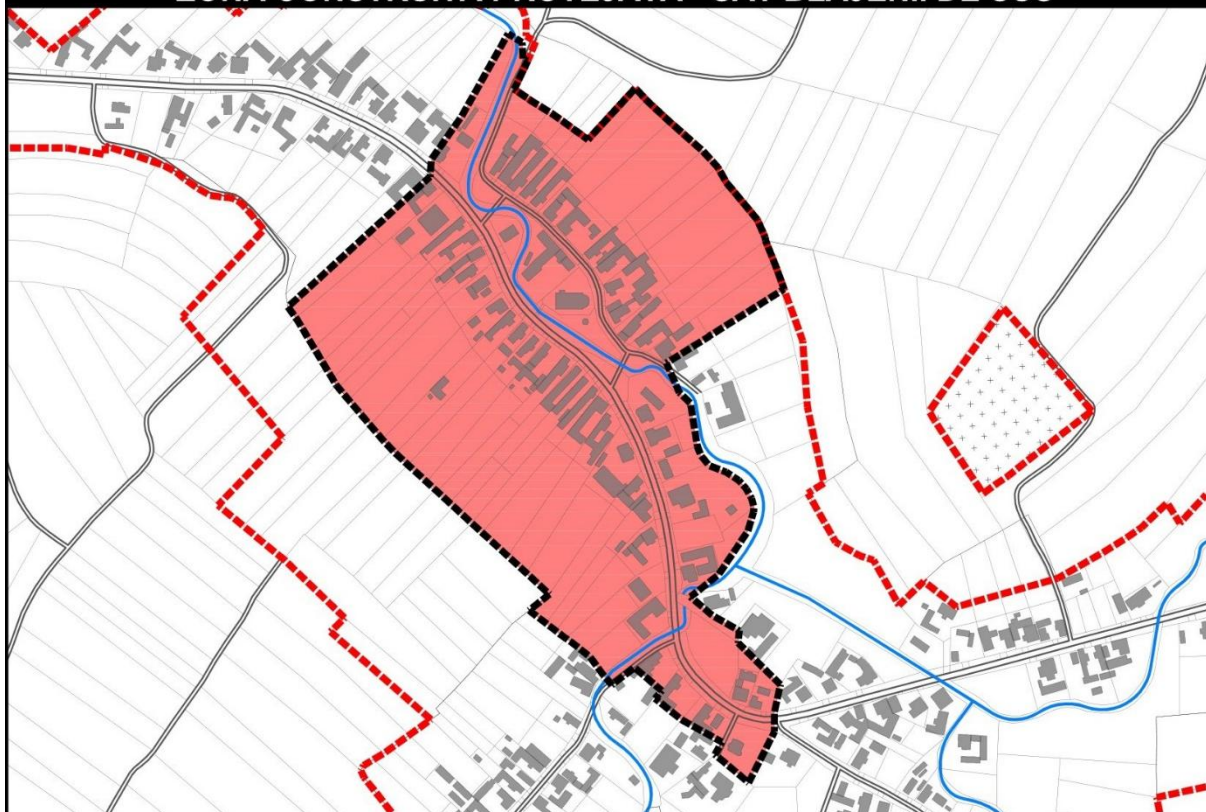


### Lista coordonate ZCP Blăjenii de Jos:

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=451019.9939, Y=630462.3593  | 40. X=450763.6446, Y=629968.7466 |
| 2. X=451014.8796, Y=630464.4139  | 41. X=450759.1917, Y=629963.0877 |
| 3. X=450996.7515, Y=630470.7753  | 42. X=450755.0285, Y=629956.1955 |
| 4. X=450981.3141, Y=630478.9520  | 43. X=450752.2594, Y=629950.0008 |
| 5. X=450968.8158, Y=630484.3413  | 44. X=450749.3813, Y=629939.4487 |
| 6. X=450958.2479, Y=630486.7447  | 45. X=450745.8875, Y=629919.0193 |
| 7. X=450948.0707, Y=630486.7447  | 46. X=450744.6209, Y=629916.9039 |
| 8. X=450938.5144, Y=630484.0877  | 47. X=450736.4363, Y=629861.1634 |
| 9. X=450932.0641, Y=630480.7197  | 48. X=450741.3987, Y=629860.5519 |
| 10. X=450919.2806, Y=630468.2496 | 49. X=450787.9620, Y=629860.5515 |
| 11. X=450909.8644, Y=630455.9804 | 50. X=450878.3480, Y=629887.5538 |
| 12. X=450893.6386, Y=630427.6458 | 51. X=450876.3298, Y=629915.5325 |
| 13. X=450890.6806, Y=630423.1308 | 52. X=450898.6769, Y=629923.5144 |
| 14. X=450922.2516, Y=630401.4567 | 53. X=450949.3388, Y=629931.6946 |
| 15. X=450905.5464, Y=630387.0533 | 54. X=450953.7707, Y=629911.5566 |
| 16. X=450904.2657, Y=630383.6155 | 55. X=450987.9390, Y=629918.1770 |
| 17. X=450892.4498, Y=630368.9865 | 56. X=450994.4260, Y=629889.0640 |
| 18. X=450889.1087, Y=630364.8499 | 57. X=451032.4160, Y=629900.4290 |
| 19. X=450851.8847, Y=630318.7635 | 58. X=451017.1505, Y=629978.7033 |
| 20. X=450872.8216, Y=630297.9647 | 59. X=451016.2688, Y=629983.3920 |
| 21. X=450863.1225, Y=630258.9982 | 60. X=451048.4743, Y=629986.2399 |
| 22. X=450871.6869, Y=630251.1000 | 61. X=451046.9315, Y=629995.7857 |
| 23. X=450815.3558, Y=630190.0178 | 62. X=451011.9640, Y=630107.9150 |
| 24. X=450817.7150, Y=630187.8520 | 63. X=450997.6317, Y=630148.5823 |
| 25. X=450809.9091, Y=630172.5330 | 64. X=451005.3670, Y=630150.5710 |
| 26. X=450823.0677, Y=630160.8742 | 65. X=451026.0584, Y=630168.6210 |
| 27. X=450829.3181, Y=630157.0994 | 66. X=451043.3521, Y=630212.0030 |
| 28. X=450810.5450, Y=630134.6069 | 67. X=451067.1319, Y=630230.2851 |
| 29. X=450816.0930, Y=630130.7280 | 68. X=451065.5690, Y=630242.1795 |

- 
- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 30. X=450806.1680, Y=630119.9281 | 69. X=451062.2913, Y=630287.5689 |
| 31. X=450791.1989, Y=630087.3794 | 70. X=451050.5814, Y=630315.2192 |
| 32. X=450786.8439, Y=630076.2895 | 71. X=451041.1457, Y=630340.5986 |
| 33. X=450778.5128, Y=630056.1968 | 72. X=451031.1494, Y=630368.6076 |
| 34. X=450760.9865, Y=630010.4449 | 73. X=451018.6495, Y=630400.1380 |
| 35. X=450791.3670, Y=629998.5143 | 74. X=451025.5860, Y=630406.5492 |
| 36. X=450792.1300, Y=629995.8425 | 75. X=451058.2206, Y=630441.3152 |
| 37. X=450785.1621, Y=629991.7054 | 76. X=451043.6713, Y=630450.9404 |
| 38. X=450778.1217, Y=629985.1782 | 77. X=451026.1905, Y=630460.1155 |
| 39. X=450770.5040, Y=629977.0740 |                                  |

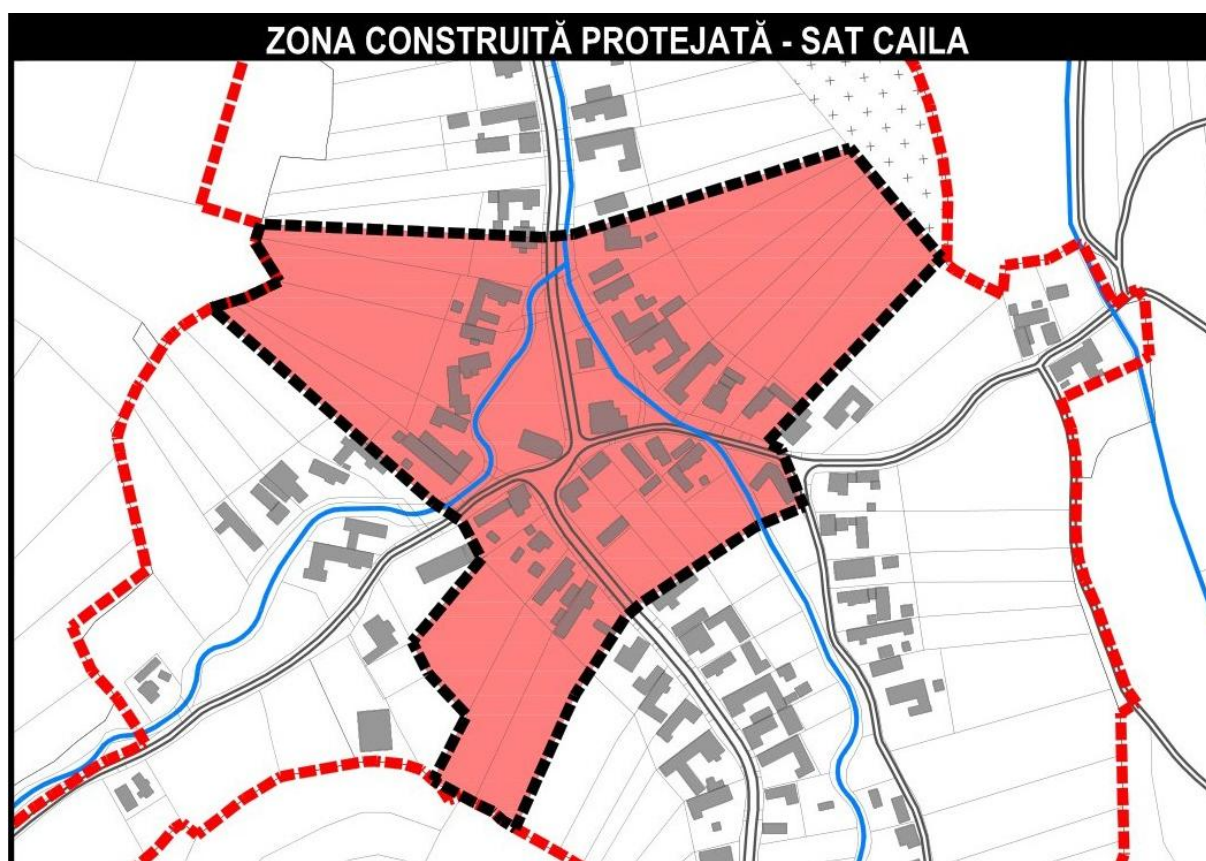
## ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - SAT BLĂJENII DE SUS



### Lista coordonate ZCP Blăjenii de Sus:

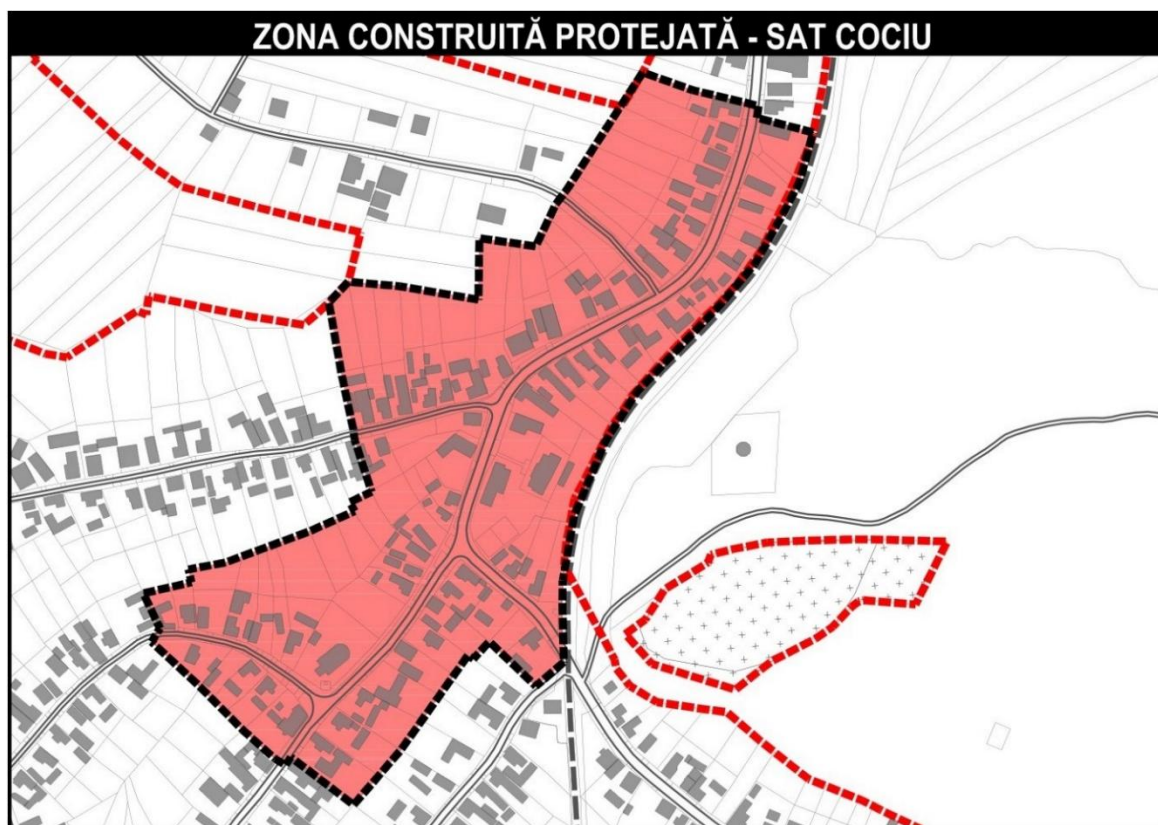
- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=453635.4674, Y=629748.4010  | 37. X=453944.6085, Y=629541.1165 |
| 2. X=453565.0650, Y=629684.0100  | 38. X=453929.7364, Y=629546.7372 |
| 3. X=453573.1440, Y=629672.6960  | 39. X=453922.5944, Y=629555.5877 |
| 4. X=453606.9130, Y=629616.1790  | 40. X=453919.5879, Y=629563.4408 |
| 5. X=453647.7220, Y=629568.1590  | 41. X=453915.0020, Y=629592.4498 |
| 6. X=453658.0200, Y=629557.4500  | 42. X=453913.7995, Y=629600.4908 |
| 7. X=453791.4830, Y=629435.5240  | 43. X=453904.0287, Y=629609.9222 |
| 8. X=453773.8512, Y=629421.4937  | 44. X=453892.7632, Y=629635.4450 |
| 9. X=453805.5559, Y=629397.3892  | 45. X=453929.6717, Y=629658.3151 |
| 10. X=453814.8500, Y=629390.7696 | 46. X=453929.5450, Y=629658.5195 |
| 11. X=453826.9498, Y=629380.9896 | 47. X=453992.5000, Y=629698.0134 |
| 12. X=453838.1869, Y=629365.4305 | 48. X=453994.6523, Y=629699.3636 |
| 13. X=453843.6347, Y=629359.4943 | 49. X=453987.3580, Y=629719.5310 |
| 14. X=453845.3771, Y=629357.0521 | 50. X=453978.6180, Y=629741.3940 |
| 15. X=453865.0664, Y=629372.0754 | 51. X=453978.2860, Y=629743.9350 |
| 16. X=453888.6750, Y=629352.1858 | 52. X=453971.5590, Y=629759.3290 |
| 17. X=453883.1006, Y=629345.2601 | 53. X=453944.6390, Y=629791.6050 |
| 18. X=453905.9111, Y=629326.9005 | 54. X=453937.2320, Y=629804.7860 |
| 19. X=453940.7197, Y=629307.7525 | 55. X=453925.2020, Y=629817.7450 |
| 20. X=453934.7605, Y=629296.9195 | 56. X=453923.9450, Y=629819.0990 |
| 21. X=453964.0119, Y=629272.5000 | 57. X=453894.4040, Y=629845.1960 |
| 22. X=453986.3831, Y=629316.7019 | 58. X=453876.4430, Y=629861.8320 |
| 23. X=453986.3831, Y=629333.7908 | 59. X=453865.8850, Y=629873.1820 |
| 24. X=453991.4350, Y=629357.4218 | 60. X=453824.9300, Y=629828.6860 |
| 25. X=453954.9805, Y=629393.2671 | 61. X=453794.0940, Y=629850.9000 |
| 26. X=453955.8623, Y=629403.8966 | 62. X=453776.6390, Y=629861.6100 |
| 27. X=453932.3270, Y=629417.2937 | 63. X=453760.9850, Y=629872.3190 |
| 28. X=453913.6703, Y=629433.3411 | 64. X=453772.5599, Y=629896.5313 |
| 29. X=453937.7506, Y=629452.1231 | 65. X=453768.5221, Y=629898.4616 |

- 
- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 30. X=453954.7070, Y=629477.2911 | 66. X=453767.8914, Y=629912.7507 |
| 31. X=453963.3694, Y=629490.2710 | 67. X=453755.7425, Y=629920.2553 |
| 32. X=453968.2604, Y=629506.6262 | 68. X=453722.5298, Y=629861.3977 |
| 33. X=453968.5528, Y=629510.7769 | 69. X=453715.2849, Y=629848.5587 |
| 34. X=453966.4942, Y=629518.2745 | 70. X=453689.2620, Y=629811.5440 |
| 35. X=453962.1582, Y=629526.4997 | 71. X=453688.0523, Y=629796.4959 |
| 36. X=453955.5065, Y=629533.9771 |                                  |



**Lista coordonate ZCP Caila:**

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=451936.0429, Y=627382.8113  | 18. X=451957.8695, Y=627055.0800 |
| 2. X=451817.4050, Y=627388.3360  | 19. X=451990.6378, Y=627128.3584 |
| 3. X=451814.1060, Y=627378.2760  | 20. X=451999.1668, Y=627141.5655 |
| 4. X=451827.7200, Y=627356.6900  | 21. X=452018.5207, Y=627171.5350 |
| 5. X=451809.0420, Y=627347.6830  | 22. X=452028.1303, Y=627179.8581 |
| 6. X=451790.1750, Y=627342.2600  | 23. X=452090.9023, Y=627221.5799 |
| 7. X=451876.0411, Y=627266.8035  | 24. X=452117.2842, Y=627232.3878 |
| 8. X=451912.7372, Y=627234.5562  | 25. X=452104.6918, Y=627264.0532 |
| 9. X=451928.7317, Y=627223.8734  | 26. X=452096.8465, Y=627267.9731 |
| 10. X=451939.4794, Y=627203.8409 | 27. X=452117.4253, Y=627289.7209 |
| 11. X=451900.8965, Y=627157.8727 | 28. X=452193.1584, Y=627369.7561 |
| 12. X=451910.0939, Y=627140.2234 | 29. X=452142.7210, Y=627430.3389 |
| 13. X=451931.1134, Y=627117.6573 | 30. X=452034.7253, Y=627396.6520 |
| 14. X=451912.5043, Y=627081.6884 | 31. X=452032.3478, Y=627395.9104 |
| 15. X=451934.7580, Y=627069.5912 | 32. X=451989.9044, Y=627382.6711 |
| 16. X=451945.5700, Y=627064.3280 | 33. X=451972.9586, Y=627381.0922 |
| 17. X=451950.6426, Y=627059.6038 |                                  |



**Lista coordonate ZCP Cocuiu:**

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=441997.7319, Y=633815.9170  | 29. X=441684.8666, Y=633297.7837 |
| 2. X=442037.6039, Y=633806.4833  | 30. X=441676.8819, Y=633302.5602 |
| 3. X=442048.2668, Y=633803.7446  | 31. X=441652.1385, Y=633324.7402 |
| 4. X=442047.0025, Y=633794.6882  | 32. X=441619.4850, Y=633357.6608 |
| 5. X=442090.3002, Y=633783.4635  | 33. X=441582.1332, Y=633392.3827 |
| 6. X=442079.9693, Y=633746.0215  | 34. X=441588.4417, Y=633402.7729 |
| 7. X=442067.3024, Y=633721.1126  | 35. X=441575.7030, Y=633429.6492 |
| 8. X=442051.0795, Y=633692.3964  | 36. X=441612.7191, Y=633438.1423 |
| 9. X=442045.3303, Y=633682.5874  | 37. X=441610.4484, Y=633448.0387 |
| 10. X=442020.0593, Y=633652.5724 | 38. X=441638.4566, Y=633453.2563 |
| 11. X=441989.2887, Y=633620.3925 | 39. X=441703.6528, Y=633477.3965 |
| 12. X=441959.5406, Y=633589.2817 | 40. X=441738.0664, Y=633492.7683 |
| 13. X=441954.7062, Y=633584.2260 | 41. X=441734.3663, Y=633499.5802 |
| 14. X=441930.5217, Y=633546.2009 | 42. X=441750.9587, Y=633507.6622 |
| 15. X=441906.5633, Y=633489.3759 | 43. X=441738.0911, Y=633547.3553 |
| 16. X=441905.5326, Y=633483.4676 | 44. X=441736.8263, Y=633556.1469 |
| 17. X=441897.9051, Y=633439.7416 | 45. X=441729.8091, Y=633589.6041 |
| 18. X=441897.6143, Y=633422.8571 | 46. X=441727.6189, Y=633600.0468 |
| 19. X=441898.6187, Y=633376.6897 | 47. X=441718.2300, Y=633652.9550 |
| 20. X=441877.2615, Y=633358.4177 | 48. X=441733.1874, Y=633668.8475 |
| 21. X=441841.4905, Y=633392.6015 | 49. X=441772.7509, Y=633665.3974 |
| 22. X=441829.2007, Y=633379.2875 | 50. X=441833.1203, Y=633655.1195 |
| 23. X=441825.1637, Y=633382.1494 | 51. X=441833.9038, Y=633702.2784 |
| 24. X=441803.4041, Y=633351.4549 | 52. X=441877.1591, Y=633696.1068 |
| 25. X=441773.4819, Y=633309.3483 | 53. X=441892.4807, Y=633728.1908 |
| 26. X=441737.2315, Y=633267.2017 | 54. X=441900.5496, Y=633738.8416 |
| 27. X=441691.9520, Y=633301.7333 | 55. X=441942.3417, Y=633803.6483 |
| 28. X=441688.9863, Y=633303.7732 | 56. X=441959.3663, Y=633829.5675 |



**Lista coordonate ZCP Șieu Sfântu:**

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=447612.2648, Y=627772.1267  | 32. X=447437.1446, Y=627477.2738 |
| 2. X=447612.6378, Y=627781.0489  | 33. X=447435.9479, Y=627442.3465 |
| 3. X=447595.2451, Y=627883.2908  | 34. X=447425.1764, Y=627364.5798 |
| 4. X=447556.6181, Y=627876.0817  | 35. X=447418.0841, Y=627326.1779 |
| 5. X=447554.3579, Y=627899.1327  | 36. X=447405.1035, Y=627287.0578 |
| 6. X=447551.0466, Y=627907.4833  | 37. X=447437.2330, Y=627289.6320 |
| 7. X=447514.5390, Y=627899.3028  | 38. X=447490.4368, Y=627289.6513 |
| 8. X=447474.6398, Y=627890.1199  | 39. X=447532.9940, Y=627290.9446 |
| 9. X=447463.5091, Y=627882.1879  | 40. X=447539.5025, Y=627291.0854 |
| 10. X=447437.8171, Y=627878.0267 | 41. X=447536.0982, Y=627330.8300 |
| 11. X=447377.6380, Y=627868.2800 | 42. X=447607.8892, Y=627334.3187 |
| 12. X=447393.3716, Y=627806.6197 | 43. X=447661.3146, Y=627337.7121 |
| 13. X=447418.4268, Y=627810.4684 | 44. X=447661.0829, Y=627351.8869 |
| 14. X=447423.1335, Y=627787.5406 | 45. X=447659.5523, Y=627351.8619 |
| 15. X=447426.0191, Y=627773.4840 | 46. X=447656.4281, Y=627410.7228 |
| 16. X=447427.0567, Y=627768.1552 | 47. X=447656.9531, Y=627439.2474 |
| 17. X=447436.6796, Y=627770.0289 | 48. X=447690.3660, Y=627428.1918 |
| 18. X=447437.5118, Y=627766.5115 | 49. X=447690.5816, Y=627466.2281 |
| 19. X=447447.9607, Y=627719.3218 | 50. X=447687.7190, Y=627479.6590 |
| 20. X=447460.3357, Y=627663.4340 | 51. X=447687.3289, Y=627495.3399 |
| 21. X=447405.4217, Y=627655.1765 | 52. X=447679.1620, Y=627542.4570 |
| 22. X=447412.5129, Y=627631.9388 | 53. X=447680.2770, Y=627561.4770 |
| 23. X=447426.8020, Y=627635.3300 | 54. X=447670.1750, Y=627593.5560 |
| 24. X=447429.7151, Y=627624.7823 | 55. X=447675.5490, Y=627628.0050 |
| 25. X=447442.4757, Y=627579.9728 | 56. X=447672.8640, Y=627656.9040 |
| 26. X=447445.5380, Y=627573.6172 | 57. X=447684.8370, Y=627657.6760 |
| 27. X=447453.5467, Y=627562.6714 | 58. X=447687.0250, Y=627681.7240 |
| 28. X=447457.0381, Y=627537.7959 | 59. X=447623.4609, Y=627674.8280 |
| 29. X=447420.2291, Y=627533.5309 | 60. X=447596.4340, Y=627769.9538 |
| 30. X=447428.4737, Y=627516.3525 | 61. X=447596.4340, Y=627769.9538 |
| 31. X=447433.3382, Y=627496.9021 |                                  |

## ANEXA 2 – DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
- ARIA CONSTRUITĂ = Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota  $\pm 0,00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.
- ARIA DESFĂȘURATĂ = Suma ariilor nivelurilor unei clădiri (în calcul nu se cuprind ariile podurilor și ale subsolurilor tehnice cu înălțimea mai mică de 1,8 m).
- AUTORIZARE DIRECTĂ = Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în *Regulamentul local de urbanism* până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor zonale, conform legii.
- BILANȚ TERITORIAL = Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procedurale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
- CONSTRUCȚII PROVIZORII = Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.
- DOMENIU PUBLIC = Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate: construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice; gări și aeroporturi; terenurile cu destinație forestieră; albiile râurilor, cuvetele lacurilor de interes public, inclusiv plajele; terenurile pentru rezervații naturale și istorice, monumente ale naturii; terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.
- Domeniul public poate fii de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ- teritoriale județ/municipiu).

- **EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ** = Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.
- **EXTRAVILAN** = Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.  
I.M.M.- întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
  - unități micro – sub 10 angajați;
  - unități mici – între 10 și 49 angajați;
  - unități mijlocii – între 50 și 249 angajați;
  - unități mari – peste 250 angajați.
- **INFRASTRUCTURA** = Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.
- **INSTITUȚII PUBLICE** = Construcții ce adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.
- **INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** = Reglementare impusă pentru unele zone sau trenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și instruită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.
- **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR** = Înălțimea construcțiilor măsurată la nivelul fațadelor reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:
  - streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă
  - punctul de rupere al pantei pentru construcțiile mansardate
  - partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă;
  - streășina lucarnelor.
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, înălțimea și numărul de niveluri al clădirilor în pantă se va considera la intrarea principală în imobil, respectiv cea care se vede din stradă.
- **MOBILIER URBAN** = Lucrări de utilitate publică și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, bănci, coșuri pentru gunoi, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

- **RAZA DE SERVIRE** = Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele minime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii.

- **REGIM DE CONSTRUIRE** = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: aliniere față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

- **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM** = Document aprobat de Guvernul României prin *HG nr. 525/ 1996* (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996 și republicat în Monitorul Oficial Nr. 856/2002) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, cluburi, biblioteci de cartier, comerț alimentar și nealimentar, prestări servicii etc.

- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

- **PARCELA:** 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 (G.M.-007 – 2000).

Definirea conceptului de "parcelă" în contextul cadastrului este esențială pentru a evita confuziile de încadrare în Unitățile Teritorial-Administrative (UTR-uri), luând în considerare suprafața integrală a parcelei, fără segmentarea acesteia în funcție de folosința specifică. Parcela istorică se definește ca fiind limita de la aliniament până la un element natural. Linia de parcelare sau detașare a terenului este stabilită pe baza coordonatelor punctelor care o definesc în raport cu alte laturi sau puncte ale terenului. Această abordare asigură precizie în delimitarea parcelelor istorice și contribuie la claritatea încadrării lor în cadrul Unităților Teritorial-Administrative.

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):** reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, a logiilor, a teraselor deschise și neacoperite, a teraselor și a copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):** reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită

este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, a scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).