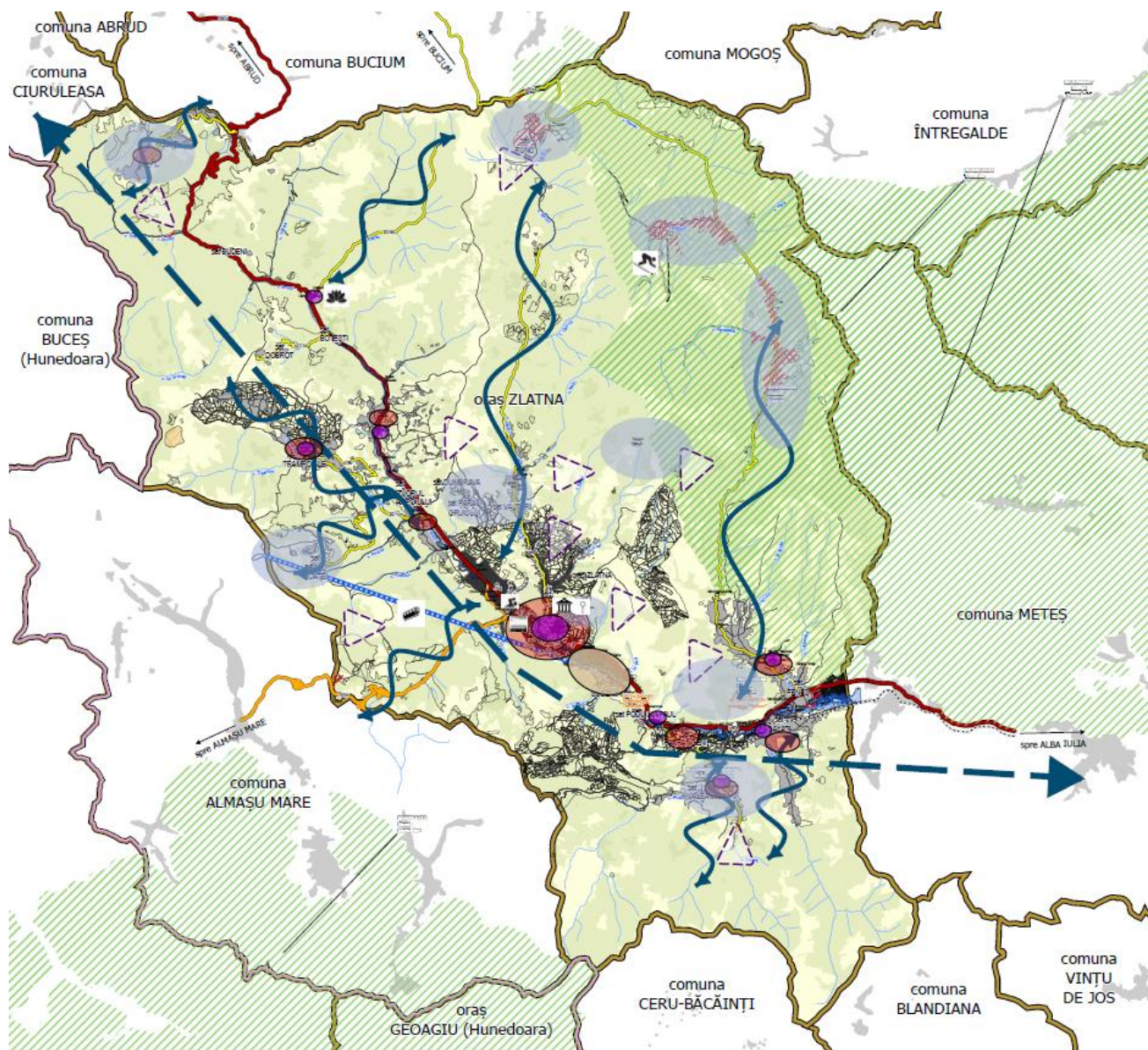


PLAN URBANISTIC GENERAL

ORAȘUL ZLATNA, JUDEȚUL ALBA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Beneficiar: ORAȘUL ZLATNA

Elaborator: SC. STRATEGII URBANE SRL.

Proiect nr.: 10/2024

Contract nr.: 11873/21.06.2024

Data: 2026

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI ZLATNA

BENEFICIAR: ORAȘUL ZLATNA, JUDEȚUL ALBA

PROIECTANT GENERAL: S.C. STRATEGII URBANE S.R.L.

LISTĂ DE SEMNĂTURI:

Manager proiect: urb. ing. geogr. Camelia FAUR

Șef proiect: Lect.dr.urb. Sebastian GUȚĂ

Expert Cadastru, geodezie și cartografie: ing. Bogdan Marian MARCHIȘ

Expert echipare edilitară: ing. urb. Florin SILAGHI

Expert Studii de teren: urb. ing. geogr. Camelia FAUR

Expert GIS : urb. ing. geogr. Camelia FAUR

Specialist în sociologie urbană și demografie: urb. ing. geogr. Camelia FAUR

Specialist în economie urbană: urb. Andreea PENE

Specialist în studii de istorie urbană: arh. urb. Doina BUBULETE

Specialist în căi de comunicații și transporturi: urb. Nicolae Alin CHIRAN

CUPRINS:

PARTEA I- DISPOZIȚII GENERALE.....	4
1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	4
2. BAZA LEGALĂ	5
3. DOMENIU DE APLICARE	6
4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	7
5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR	7
PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	8
6. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	8
7. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	19
8. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	32
9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	33
10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	33
11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	33
12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	34
III – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE.....	37
ZCP – ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ.....	38
ZCP Lc – LOCUINȚE COLECTIVE ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	39
ZCP Liu – LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP URBAN ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	40
ZCP IS – INSTITUȚII PUBLICE ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ.	43
ZCP S – SUBZONA DE SERVICII DIN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ :	47
L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	51
Lc – Locuințe colective	51
Liu.c – Locuințe individuale de tip urban în zone constituite	54
Liu.d – Locuințe individuale de tip urban în zone de dezvoltare	57
Lir - Locuințe de tip rural	60
ZP_Lir - Locuințe de tip rural în zone de protecție a monumentelor istorice	66
Liv – Locuințe individuale în zone de versant	72
IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	77
S – SUBZONA DE SERVICII :	82
M2 - ZONĂ MIXTĂ – TURISM ȘI AGREMENT	92
ID– ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	95
AZ– UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE.....	98
V - ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	100
V1- Spații verzi publice	100
V2- Amenajări sportive	100
C – CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	103
GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ	107
GC – CIMITIRE:	107
GD - DEPOZITE DEȘEURI.....	109
TE - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	111
TDS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	113
ZONA AFLATA PERMANENT SUB APE.....	114
FOND FORESTIER.....	115
TERENURI AGRICOLE.....	115
PARTEA IV: UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	118

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI ZLATNA, JUDEȚUL ALBA

PARTEA I- DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

În sensul Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare:

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G cuprinde și detaliează prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Orașului Zlatna, județul Alba.

După aprobare PUG și RLU aferent acestea devin opozabile în justiție. Prevederile Regulamentului local de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 privind autorizarea executării construcțiilor actualizată și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, prin grija personalului din cadrul serviciului de urbanism din aparatul primăriei.

Aplicarea prevederilor trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

În baza prevederilor Planului urbanistic general al orașului Zlatna, autorizațiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care exista reglementari privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, cuprinse în Regulamentul local de urbanism - R.L.U., aferent acestuia.

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței.
- d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

Perioada de valabilitate a acestui PUG este de maxim 10 ani, cu posibilitate de prelungire conform Legii 350/2001, art. 46 (1).

2. BAZA LEGALĂ

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

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin 233 - NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare și normele metodologice de aplicare ;
- Planul Național de Amenajare a Teritoriului:
 - Secțiunea I – Căi de comunicație, Legea nr. 363/2006
 - Secțiunea a II-a – Apa, Legea nr.171/1997
 - Secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr.5/2000
 - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, Legea 351 / 2001 și 100 / 2007
 - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Legea nr.575/2001
 - Secțiunea a VI-a – Zone cu resurse turistice, 2008
- Legea nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată actualizată, Legea nr. 163/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou
- Legea nr. 203/2003 (*republicată*) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- Codul administrativ OUG nr.57/2019
- Legea nr.255 /2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică
- Hotărârea nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea nr. 611/ 2015 – Codul silvic.
- Noul Cod Civil actualizat 2018
- Legea nr.211 /15.11.2011 - privind regimul deșeurilor

- Legea nr. nr.426 din 18 iulie 2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.78/2000 privind regimul deșeurilor
- Legea Nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică.
- Ordin nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordin nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordin nr. 180 din 29 noiembrie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- ORDIN nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Legea nr. 379 din 30 septembrie 2003 privind regimul mormintelor și operelor comemorative de război, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea nr. 635 din 29 aprilie 2004 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Oficiului Național pentru Cultul Eroilor, cu modificările și completările ulterioare
- ORDIN nr. 227 din 31 martie 2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare

3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al orașului Zlatna, județul Alba.

Prevederile Regulamentului de urbanism stabilesc reguli obligatorii care se aplică la întreg teritoriul administrativ al orașului Zlatna, intravilan și extravilan.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă a construcțiilor, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri detaliate mai jos.

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

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale, posterioare ale parcelei și față de aliniament, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează numai în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal. Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.

În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Aceste prevederi referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea. Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale. Prin excepție, sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

Planul urbanistic de detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesul auto și pietonal, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și Codului Civil și conform legii în vigoare.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

4.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General preia prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajare a teritoriului elaborate anterior :

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național, cu cele șase secțiuni aprobate.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, Județul Alba, 2022
- Strategia integrată de dezvoltare durabilă a județului Alba, 2021-2027
- Strategia integrată de dezvoltare urbană a județului Zlatna, județul Alba.

5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

5.1. Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare subzonă funcțională și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construite
- front minim la stradă;
- retrageri minime obligatorii.

5.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare

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

PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan:

Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții care, prin natura lor, pot genera efecte poluante asupra factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și anexele gospodărești ale exploataților agricole (menite să adapostască mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității.

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I și a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotărâre a Guvernului și cu avizul Ministerului Agriculturii.

Intravilanul. Terenuri agricole din intravilan:

Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul orașului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților.

În zonele prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, autorizațiile de construire se vor emite numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

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

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

Terenurile vor fi ocupate rațional cu respectarea următoarelor obiective:

- Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general.
- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare

Se vor lua măsurile corespunzătoare de a nu se degrada terenurile și culturile, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, gunoaie și alte asemenea și de a nu ocupa terenurile limitrofe, precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Suprafețe împădurite:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

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 obiective, în condițiile Codului Silvic:

- necesare exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri și ape minerale etc;
- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, surse de apă potabilă;
- locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată;
- obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".

Conform Codului Silvic, este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.

Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m față de liziera pădurii se va face doar cu avizul Direcției Silvice.

Resursele subsolului

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

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

În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. Se interzic orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Resurse de apă și platforme meteorologice

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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996, respectiv:

Lățimea cursului de apă (m)	10-50 m	51-500 m	peste 500m
Lățimea zonei de protecție (m)	15 m	30 m	50 m

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. m3)	0,1-1	1,1-50	peste 50
--	-------	--------	----------

Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15
Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor			
Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m) – spre cursul de apă	5	10	15
Lățimea zonei de protecție (m) – spre interiorul incintei	3	4	4

Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

Obligații de gospodărire a Apelor:

În ceea ce privește elementele componente ale sistemului hidroedilitar al teritoriului administrativ al orașului Zlatna, dimensionarea/redimensionarea acestora va trebui să țină cont de prevederile Masterplanului județului Alba.

Se vor avea în vedere următoarele:

- extinderea rețelei de apă/canal pentru o acoperire de 100% a populației;
- eliminarea tuturor evacuărilor directe de ape menajere în cursuri de apă;
- definitivarea necesarului, respectiv a cerinței de apă potabilă și industrială, corespunzător capacității efective a dotărilor și activităților desfășurate;
- corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate;
- canalizarea localităților se va realiza de tip separativ: se interzice descărcarea apei pluviale în canalizarea menajeră;
- se vor lua toate măsurile pentru eliminarea actualelor descărcări de apă uzată în canalizarea pluvială și refacerea acestor racorduri la canalizarea localității;
- canalizarea pluvială va trebui concepută astfel încât să asigure colectarea eficientă a apei pluviale și descărcarea acesteia în emisarii din zonă;
- instituirea și respectarea zonelor de protecție din jurul obiectelor ce compun sistemul de alimentare cu apă, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 930/2005;
- analiza de detaliu a măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și zona corespunzătoare a teritoriului;
- lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte etc.) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor de scurgere a apelor mari;
- ariile naturale și rezervațiile existente.

La amplasarea obiectivelor se vor avea în vedere următoarele:

- lucrările hidrotehnice, posturile hidrometrice, acumulările cu diverse scopuri, induc zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107 /1996 cu modificările și completările ulterioare; amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice se va face cu respectarea zonelor de protecție instituite conform Legii apelor;
- este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile (observație: zona dig - mal este zona inundabilă) ale cursurilor de apă; pentru amplasarea unor obiective, indiferent de destinație, în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei; aceasta măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor exprimat prin „Avizul de amplasament”
- lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte etc.) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor de scurgere a apelor mari;
- de-a lungul cursurilor de apă naturale, a acumularilor și barajelor, sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare; în aceste zone nu este permisă amplasarea de obiective sociale sau economice;
- existența și respectarea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică din jurul captărilor/acumularilor de apă, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 930/2005;

Se impune ca elementele privind echiparea hidro-edilitară să fie corelate ca termen de realizare cu echiparea urbanistică prevăzută de P.U.G. și R.L.U.

Se vor avea în vedere măsurile ce decurg din Directiva 91/676/EC a UE privind protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole, transpusă prin H.G. 964/2000.

În cazul în care se intenționează să se execute lucrări de captare/acumulare pe cursuri de apă, precum și de regularizare, îndiguire, etc. se va avea în vedere în primul rând asigurarea conectivității longitudinale și transversale a cursurilor de apă; aceste lucrări se vor executa doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, exprimat prin „Avizul de gospodărire a apelor” (vezi Legea apelor nr. 107/1996).

Reglementări privind ariile naturale protejate

Pe teritoriul ariilor naturale protejate **ROSAC0253 Trascău, ROSPA0087 Munții Trascăului, ROSPA Munții Metaliferi, Rezervația naturală 2.47 Piatra Bulbuci și Rezervația naturală 2.39 Cheile Caprei**, se aplică următoarele prevederi:

Se vor respecta prevederile **O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice**, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile planurilor de management și regulamentelor aplicabile ariilor naturale protejate.

În cazul producerii unor accidente de orice fel care pot afecta integritatea ariilor naturale protejate, titularul planului are obligația de a **notifica ANMAP – DJM Alba – Compartimentul Biodiversitate și Arii Naturale Protejate, în termen de maximum 24 de ore**, și de a întreprinde toate măsurile necesare pentru eliminarea cauzelor și limitarea consecințelor negative.

Sunt **interzise activitățile care pot genera poluarea sau deteriorarea habitatelor naturale**, precum și perturbări ale speciilor pentru care ariile naturale protejate au fost desemnate.

Este **interzisă reducerea suprafețelor ocupate cu vegetație** din cadrul ariilor naturale protejate.

Limitele ariilor naturale protejate vor fi menținute și respectate conform delimitărilor oficiale și vor fi reprezentate corespunzător în documentațiile de urbanism.

Este interzisă **vătămarea sau capturarea indivizilor speciilor protejate** de pe suprafața ariilor naturale protejate.

În cazul producerii unor fenomene naturale extreme sau de forță majoră, intervențiile pentru înlăturarea sau limitarea efectelor acestora se vor realiza de către autoritățile responsabile, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și cu informarea administratorului/custodelui ariei naturale protejate cu privire la măsurile adoptate.

Protecția cursurilor de apă și habitatelor acvatice

Orice intervenție asupra **cursurilor de apă** situate în arealul ariilor naturale protejate se va realiza numai cu **avizul administratorului ariei naturale protejate și al administrației bazinale de apă**, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Orice utilizare a apei în **scop comercial sau industrial** în arealul ariilor naturale protejate se va realiza numai cu avizele necesare și în limitele impuse de legislația în vigoare.

Este **interzisă înființarea depozitelor temporare sau permanente de materiale pe cursurile de apă sau pe malurile acestora** în teritoriul ariilor naturale protejate.

Este **interzisă exploatarea aluviunilor din albia minoră a cursurilor de apă** situate în ariile naturale protejate.

Reglementări privind construirea și utilizarea terenurilor

Pe suprafețele ocupate cu **pajiști** din cadrul ariilor naturale protejate este **interzisă realizarea construcțiilor agropastorale cu fundație**.

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic a terenurilor situate în ariile naturale protejate se va realiza numai în condițiile legislației în vigoare și cu respectarea **planurilor de management/regulamentelor ariilor naturale protejate aplicabile**.

Orice plan, proiect sau investiție care poate avea un **impact semnificativ asupra habitatelor, speciilor protejate sau coridoarelor ecologice** va fi supus, în prealabil, procedurilor de evaluare de mediu/evaluare adecvată, conform legislației în vigoare.

Este **interzis pășunatul în pădurile** situate în ariile naturale protejate.

Se va asigura menținerea **stării de conservare a florei spontane, faunei sălbatice și habitatelor naturale de**

interes comunitar din arealul ariilor naturale protejate.

Reglementări speciale pentru rezervațiile naturale:

În rezervațiile naturale situate pe teritoriul UAT Zlatna sunt interzise orice construcții noi. Este permisă reabilitarea construcțiilor existente, cu păstrarea arhitecturii și a paletelor de culori stabilite prin PUG și RLU.

În rezervațiile naturale din UAT Zlatna nu se vor extinde suprafețele de intravilan și extravilan stabilite prin PUG și RLU.

Reglementări privind resursele minerale, perimetrele de exploatare și obiectivele din sectorul petrolier și al gazelor naturale

Orice investiție sau proiect propus în zone în care sunt amplasate **perimetre concesionate pentru activități de explorare/exploatare a substanțelor minerale utile, perimetre de protecție hidrogeologică sau sanitară ori zone în care sunt înregistrate resurse/rezerve de substanțe minerale utile** se va realiza numai cu:

- avizul autorității naționale competente în domeniul resurselor minerale – **ANRMPSG**;
- avizele autorităților și instituțiilor competente, după caz;
- acordul titularilor de licențe/acorduri;
- respectarea legislației în vigoare privind protecția zăcămintelor și stabilitatea terenurilor.

Pentru obținerea avizului ANRMPSG, documentația tehnică va fi însoțită de **nota de constatare emisă de I.Z.R.M. Alba și de acordul titularului de licență**, conform cerințelor autorității competente și legislației în vigoare.

Orice investiție sau proiect propus în **perimetrele de concesiune pentru explorare, dezvoltare-exploatare și exploatare, în perimetrele de depozitare subterană a resurselor/rezervelor de țiței și gaze, precum și în zonele aferente obiectivelor/sistemelor petroliere** se va realiza numai cu **avizul ANRMPSG**, cu acordul titularului acordului petrolier și, după caz, cu acordul operatorului obiectivelor/sistemelor petroliere și al operatorului din sectorul petrolului și gazelor naturale.

Pentru investițiile care pot afecta **obiective aferente Sistemului Național de Transport al petrolului și gazelor naturale**, se va solicita punctul de vedere și, după caz, **avizul/acordul operatorului competent**, în vederea stabilirii condițiilor concrete de amplasare și realizare a investiției.

La amplasarea și autorizarea construcțiilor în vecinătatea **obiectivelor și sistemelor din sectorul petrolier și al gazelor naturale** se vor respecta prevederile legislației și normativelor tehnice specifice în vigoare, inclusiv **zonele de protecție și zonele de siguranță** instituite pentru Sistemul Național de Transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanolului, după caz.

Pentru toate construcțiile, amenajările și investițiile propuse se vor respecta **distanțele de siguranță și de protecție prevăzute de legislația în vigoare față de obiectivele existente sau aflate în curs de execuție** și se vor obține toate avizele și acordurile necesare.

Prevederile și reglementările stabilite prin **PUG și RLU Oraș Zlatna** se vor respecta cumulativ cu condițiile și restricțiile instituite prin legislația specifică privind resursele minerale și infrastructura petrolieră și de gaze naturale.

Zone construite protejate:

Monumente istorice:

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

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură pentru monumente de categoria B, respectiv de către Ministerul Culturii pentru monumente de categoria A.

În sensul Legii 422 din 18.07.2001 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice
- Executarea de mulete de pe componente ale monumentelor istorice
- Amplasarea definitivă sau temporară de înprejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.
- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare

- Strămutarea
- Amenajări cai de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție

Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și/sau după caz, Ministerul Culturii

Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor fundamenta în mod obligatoriu pe studii de fundamentare de specialitate, după caz: studiu istorico-arhitectural, studiu peisagistic, studiu de parament, studiu biologic, studiu fizico-chimic, studii specializate de componente artistice, expertiză tehnică de rezistență etc., iar documentația va fi elaborată de către un colectiv de specialiști atestați în domeniul protejării monumentelor istorice, în condițiile legii.

Intervențiile asupra imobilelor care nu sunt clasate ca monumente istorice, dar care sunt identificate ca având valoare arhitecturală/istorică/urbanistică mare, se vor realiza în conformitate cu principiile de intervenție aplicabile monumentelor istorice. Aceste intervenții se vor fundamenta în mod obligatoriu pe studii de fundamentare de specialitate, după caz: studiu istorico-arhitectural, studiu peisagistic, studiu de parament, studiu biologic, studiu fizico-chimic, studii specializate de componente artistice, expertiză tehnică de rezistență etc. și vor fi elaborate de către colective de specialiști atestați în domeniul protejării monumentelor istorice, în condițiile legii.

Intervențiile asupra imobilelor identificate ca având valoare arhitecturală/istorică/urbanistică medie (valori de patrimoniu local), se vor realiza în conformitate cu principiile de intervenție aplicabile monumentelor istorice și se vor aviza de către Direcția Județeană pentru Cultură.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice și în zona construită protejată se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

Lucrările de întreținere și reparații curente se vor realiza cu păstrarea caracteristicilor arhitecturale ale construcției.

Lucrările de conservare și restaurare vor urmări conservarea autenticității și valorii culturale a imobilului.

Lucrările de modificare și adaptare funcțională sunt admise numai în măsura în care nu afectează valorile arhitecturale, istorice, urbanistice sau ambientale care au fundamentat protejarea imobilului.

Lucrările de extindere, anexe și construcții noi în zone protejate sunt admise numai dacă respectă caracterul istoric și morfologic al zonei, nu afectează perspectivele valoroase, relațiile spațiale tradiționale și se integrează armonios în cadrul construit existent.

Se interzice demolarea clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică sau urbanistică, modificarea volumetriei caracteristice, eliminarea elementelor arhitecturale valoroase, modificarea formei acoperișurilor tradiționale, utilizarea materialelor incompatibile cu caracterul construcției, amplasarea de elemente publicitare agresive și realizarea unor intervenții care afectează imaginea monumentelor istorice, a zonelor construite protejate, a perspectivelor valoroase sau a peisajului cultural.

În cadrul zonelor construite protejate și al zonelor de protecție ale monumentelor istorice, construcțiile noi, extinderile și amenajările exterioare vor respecta caracteristicile morfologice ale țesutului construit, regimul de înălțime predominant, aliniamentele existente, tipologia parcellarului, materialele și cromatica specifică zonei, astfel încât să contribuie la conservarea și valorificarea patrimoniului construit și a peisajului cultural local.

Se interzice realizarea de noi construcții pe parcelele monumentelor istorice, cu excepția celor realizate în scopul conservării și/sau punerii în valoare.

În Lista Monumentelor istorice din jud. Alba, sunt clasate următoarele monumente în orașul Zlatna:

MONUMENTE ISTORICE ÎN ORAȘUL ZLATNA CONFORM LISTA MONUMENTELOR ISTORICE						
Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Dată	
1	AB-I-s-B-00037	Așezare	Sat Galați	"Bulbuci", la 800 m NV de sat	Epoca târziu, Coțofeni	Bronzului Cultura

2	AB-I-s-B-00055	Sit arheologic de la Pătrânjani	Sat Pătrânjani	Pe teritoriul satului	
3	AB-I-s-B-00055.01	Așezare	Sat Pătrânjani	Pe teritoriul satului	Epoca Romană
4	AB-I-s-B-00055.02	Așezare	Sat Pătrânjani	Pe teritoriul satului	Epoca Romană
5	AB-II-m-A-000218	Biserica "Nașterea Maicii Domnului"	Sat Feneș	72	1750
6	AB-II-m-B-000399	Biserica "Sf. Nicolae" și "Nașterea Maicii Domnului"	Zlatna	Str. Horea, 23	1770-1780
7	AB-II-m-A-000400	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	Zlatna	Str. Horea, 27	Sec. XV, 1696, 1744
8	AB-II-m-B-21145	Palatul administrativ al orașului Zlatna	Zlatna	Str. Unirii, nr. 1	secol XVIII

Zona construită protejată:

Având în vedere concentrarea mare de clădiri cu valoare arhitecturală mare și medie din zona centrală a orașului Zlatna, precum și faptul că este un țesut urban menținut din vatra inițială a localității, se propune instituirea unei zone construite protejate, în jurul celor două biserici monumente istorice, cu includerea și a obiectivelor propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice.

Zona construită protejată propusă cuprinde frontul construit de la Piața Unirii, str. Tudor Vladimirescu și Valea Morilor, fiind delimitată la est de intersecția str. T. Vladimirescu cu str. 1 Mai, la vest de Parcul central, la nord de intersecția str. Valea Morilor cu str. Zorilor, iar la sud partea din spate a imobilelor cu front la Piața Unirii și str. Tudor Vladimirescu.

Pentru monumentele istorice se propune instituirea zonelor de protecție.

Orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor aviza în prealabil de către Direcția Județeană pentru Cultură.

Autorizarea lucrărilor de construire și desființare în cadrul zonei construite protejate se realizează direct, în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, cu respectarea integrală a prevederilor acestuia și în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată.

Reglementările urbanistice instituite prin prezentul Regulament Local de Urbanism sunt suficient de detaliate pentru a permite autorizarea directă a intervențiilor, fără a fi necesară detalierea prin Plan urbanistic de Zonă Construită Protejată.

Orice intenție de reglementare suplimentară se va permite doar în baza unui Plan Urbanistic de Zonă Construită Protejată a cărei zonă de studiu va fi, în mod obligatoriu, Zona Construită Protejată în integralitatea sa. Se interzice elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD pe suprafețe mai mici decât zona construită protejată, în scopul aducerii de derogări de la prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

În interiorul zonelor de protecție propuse pentru monumentele istorice, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură.

Se declară construcții cu valoare arhitecturală mare, care se propun a fi clasate în lista monumentelor istorice:

În interiorul zonei construite protejate se propun pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice 10 imobile:

- Casa familiei Lukacs Bella Zlatna, Str. Valea Morilor, nr. 7, 1760
- Școala de Arte și Meserii, azi Liceul „Corneliu Medrea” Zlatna, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 14, 1895
- Fostul Centru administrativ al domeniului Zlatna, azi Spital Zlatna, Str. Horea, nr. 1, 1737
- Biserica parohiei romano-catolice din Zlatna, str. I. L. Caragiale, nr. 2, 1772
- Biserica parohiei reformate din Zlatna, str. Lacului, nr. 2, 1850

- Clădirea ANAF Zlatna, Str. Valea Morilor, nr. 1, înc. sec. XIX.
- Casa WILHELM Zlatna, Str. Valea Morilor, nr. 2, înc. sec. XIX.
- Casă Zlatna, str. Piața Unirii, nr. 3, sf. sec. XVIII
- Casa Albini Zlatna, str. T. Vladimirescu, nr. 15, sf. sec. XIX
- Școala confesională Zlatna, str. Horea, 1902

În afara zonei construite protejate, se propun alte 9 imobile pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice:

Clădiri cu valoare arhitecturală, istorică și de context, medie – care necesită protecție locală:

1. Clădiri și instalații ale patrimoniului industrial: Turnul de evacuare a gazelor de la fostul combinat de prelucrare a cuprului este înalt de peste 220 de metri și constituie un element de identitate pentru orașul Zlatna
2. Casă Zlatna, str. T. Vladimirescu, nr. 31
3. Casă Zlatna, str. T. Vladimirescu, nr. 23
4. Casă Zlatna, str. Petru Dobra, nr. 20
5. Casă Zlatna, str. Cloșca, nr. 7
6. Casă Zlatna, str. Avram Iancu, nr. 24
7. Casă Zlatna, str. Valea Morilor, nr. 52
8. Casă Zlatna, Valea Morilor, nr. 54
9. Casă Sat Pirită, nr. 77
10. Casă Sat Izvoru Ampoiului, nr. 51
11. Școală Sat Izvoru Ampoiului, nr. 6
12. Casă Sat Budeni, nr. 21
13. Șură Sat Feneș, nr. 44
14. Șură Sat Feneș, nr. 70
15. Șură Sat Feneș, nr. 76
16. Șură Sat Feneș, nr. 73
17. Casă Sat Izvoru Ampoiului, nr. 1
18. Monumentul eroilor Zlatna 1936
19. Troița din cimitirul ortodox Zlatna
20. Bustul lui Avram Iancu Zlatna
21. Bustul lui Petru Dobra Zlatna
22. Bustul lui Decebal Zlatna
23. Diorama Zlatna
24. Ansamblul cimitirelor din str. Horea: · Cimitirele ortodox, greco-catolic și romano-catolic cu monumentele funerare ale unora dintre cei mai de seamă fii ai orașului, Zlatna
25. Monumentul comemorativ din curtea bisericii Reformate închinat lui Ferencz Jozsef, Lukacs Bela, Zlatna
26. Parcul și amenajările din zona centrală Zlatna

Protecția peisajului cultural:

Dezvoltarea istorică a localităților componente ale orașului Zlatna s-a realizat preponderent de-a lungul Văii Ampoiului, al văilor secundare și al principalelor căi de comunicație, generând o **structură de tip liniar-tentacular**, adaptată reliefului și condițiilor naturale. Extinderile intravilanului propuse urmăresc același model de dezvoltare, prin ocuparea prioritară a terenurilor situate în continuitatea zonelor construite existente și de-a lungul infrastructurii de acces și a culoarelor de vale. Se va evita dezvoltarea dispersată pe versanți, ocuparea culmilor și fragmentarea peisajului natural, în vederea conservării caracterului tradițional al localităților, a siluetei acestora și a relației specifice dintre spațiul construit, cursurile de apă și cadrul montan.

Malurile cursurilor de apă (râul Ampoi și afluenții acestuia) se vor menține ca teritoriu neconstruibil și se vor proteja pentru valoarea peisagistică dată de prezența râului, vegetația de mal, deschiderea perspectivelor și rolul ecologic al coridorului de apă. Sunt interzise depozitățile, împrejurimile opace continue și construcțiile care împiedică percepția cursurilor de apă.

Se interzice amplasarea construcțiilor dominante pe culmi, muchii de versant și în puncte care afectează percepția localităților.

Se vor conserva perspectivele către bisericile istorice și monumentele istorice.

Construcțiile noi nu vor depăși înălțimea reperelor istorice în zonele de protecție vizuală ale acestora.

Reperele industriale istorice se vor conserva și valorifica ca elemente identitare. În vecinătatea reperelor industriale se vor promova funcțiuni culturale, turistice și educative.

Situri arheologice:

Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național și siturile arheologice reperate denumite în continuare Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA) necesită protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

Lista situri arheologice identificate pe UAT Zlatna - ZPCPA :

Obiectiv 1: Dealul Roatei – Incăești - Așezarea civilă și exploatarea minieră – propunere înscriere în RAN

Obiectiv 2: Feneș – Biserica ortodoxă cu hramul Nașterea Maicii Domnului/Sf. Nicolae cod LMI: AB-II-m-A 000218 - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 3: Galați – Așezarea Coțofeni de la Galați (Alba) - Bulbuci Cod RAN: 2014.01; cod LMI: AB-I-s-B-00037

Obiectiv 4: Galați-Dâmbul Bacului - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 5: Galați-Gruiețe - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 6: Izvorul Ampoiului-Dumbrava - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 7. Pătrângenii-Cimitirul bisericii ortodoxe - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 8. Pătrângenii/Zlatna-Ampelum Cod RAN: 2032.01, cod LMI: AB-I-s-B-00055 (Așezarea Ampelum de la Pătrângenii); 2032.02, AB-I-s-B-00055 (Castrul de la Pătrângenii - Pârâul Ampoiu) – atât pentru RAN, cât și pentru LMI propunere unificarea celor două înregistrări sub denumirea – Pătrângenii/Zlatna – Ampelum

Obiectiv 9: Pătrângenii-Muntele Jidovin/ Muntele Jidovu - propunere înscriere în RAN, ca sit arheologic distrus

Obiectiv 10. Pirita-Fața Băii - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 11. Pirita-Valea Jiboltului - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 12. Runc-Muntele Vulcoi Cod RAN: -3468.01; - propunere modificarea localizării sitului, de la Bucium – com. Bucium, la Runc – oraș Zlatna, deoarece cea mai mare parte a sitului se află pe teritoriul acestei localități

Obiectiv 13. Runc-Muntele Vulcoi - drumul roman Ampelum-Alburnus Maior – propunere înscriere în RAN

Obiectiv 14. Trâmpoiele-Grohașu Mic Cod RAN: 2103.01; Monument UNESCO ID unic 1718-124; Limes sector 2, 2.6 - propunere înscriere în LMI

Obiectiv 15. Trâmpoiele-Valea Trâmpoiele - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 16. Valea Mică-Șupelniță - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 17. Zlatna-Dumbrăvița - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 18. Zlatna-Chilia Grui - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 19. Zlatna-Cicera - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 20. Zlatna-Măgura Dudașului – propunere înscriere în RAN

Obiectiv 21. Zlatna-Colțul lui Blaj - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 22. Zlatna-Făguleț - propunere înscriere în RAN

Obiectiv 23. Zlatna-Biserica cu hramul Adormirea Maicii Domnului din Zlatna Cod RAN: 1945.02; cod LMI: AB-II-m-A-00400.

Obiectiv 24. Zlatna - Breaza - propunere înscriere în RAN

Situl arheologic de la Limba-Șesul Orzii este amplasat greșit în RAN sub denumirea de Dumbrava (UAT Zlatna) – Șesul Orzii (cod 1990.02) – propunere corectarea localizării

Situl arheologic de la Limba-Bordane este amplasat greșit în RAN sub denumirea de Dumbrava (UAT Zlatna) – Bordane (cod 1990.03) – propunere corectarea localizării**Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire**

Siturile arheologice clasate în Lista Patrimoniului Mondial, în Lista Monumentelor Istorice, siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național și siturile arheologice reperate sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

În zonele delimitate ca ZPCPA, pentru punctele 1-24, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Alba).

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice pentru ZPCPA 14 și ZPCPA 23, vor putea demara numai cu condiția realizării cercetării arheologice preventive și întocmirea unui raport de specialitate.

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice pentru ZPCPA 1-8, 10-13, 15-22, 24 vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic (intruziv sau non intruziv, după caz) și întocmirea unui raport de specialitate.

Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere, continuarea lucrărilor fără condiții etc.).

Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice pentru ZPCPA 9 (sit distrus), vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective, construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc. vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

În perimetrul ZPCPA cercetările arheologice se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.

Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Alba, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Alba).

Precizări privind mormintele și operele comemorative de război amplasate pe raza teritorială a orașului Zlatna:

Regimul juridic al mormintelor și operelor comemorative de război românești și străine de pe teritoriul național este reglementat prin prevederile Legii nr. 379/2003 privind regimul mormintelor și operelor comemorative de război, cu modificările și completările ulterioare și prin cele ale Hotărârii Guvernului nr. 635/2004 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Oficiului Național pentru Cultul Eroilor, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 2 alin. (1) din Legea nr. 379/2003, mormintele de război sunt locurile de înhumare a persoanelor care au decedat în timpul și din cauza conflictelor armate ca urmare a îndeplinirii unui serviciu comandat sau voluntar în interesul statului ai căror cetățeni au fost, precum și alte locuri în care se păstrează rămășițele pământești ale acestora.

Potrivit prevederilor art. 5 din aceeași lege, sunt considerate opere comemorative de război edificiile, monumentele de artă, plăcile și altarele comemorative, troițele, crucile, cenotafurile sau orice alte construcții ori lucrări realizate în memoria persoanelor menționate anterior.

Conform prevederilor art. 8 alin. 4) coroborate cu cele ale art. 37 lit. a) din Legea nr. 379/2003, consiliile locale ale comunelor și orașelor au obligația de a ține evidența detaliată a mormintelor și operelor comemorative de război situate pe raza lor teritorială și de a asigura protejarea, precum și punerea în valoare a acestora, prevăzându-și în bugete fondurile necesare în acest scop. Potrivit prevederilor art. 7 alin. (2) din același act normativ, prin protejare se înțelege ansamblul de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure cercetarea, identificarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, marcarea, inclusiv paza și întreținerea, restaurarea, strămutarea și punerea în valoare a acestora.

Totodată, potrivit prevederilor art. 38 lit. a), d) și i) din legea menționată, în scopul protejării mormintelor și operelor comemorative de război, **proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra acestora sunt obligați să folosească și să întrețină imobilele pe care se află dispuse aceste așezăminte social-culturale, astfel încât acestea din urmă să nu fie afectate, să obțină avizele cerute de lege pentru toate intervențiile efectuate asupra obiectivelor comemorative și să asigure integritatea și protecția mormintelor și operelor comemorative de război pe care le dețin/administrează. Modificarea sau strămutarea mormintelor ori a operelor comemorative de război se face cu avizul Oficiului Național pentru Cultul Eroilor, potrivit prevederilor art. 15 din aceeași lege.**

De asemenea, conform prevederilor art. 19 din Legea nr. 379/2003, toate mormintele și operele comemorative de război vor avea asigurată o zonă de protecție, zonă în care pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii. Astfel, pentru fiecare mormânt sau operă comemorativă de război se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a acestuia/acesteia și a cadrului său construit sau natural, în aceste zone fiind interzisă desfășurarea în aer liber a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impieta asupra respectului datorat celor morți, precum și asupra sentimentelor rudelor venite să se reculeagă - art. 30 și art. 32 din Normele tehnice privind înființarea și protejarea mormintelor și operelor comemorative de război, anexa nr. 2 la Regulamentul de organizare și funcționare a Oficiului Național pentru Cultul Eroilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 635/2004.

Elementele care necesită protecție sunt:

- Monumentele istorice
- Siturile arheologice înscrise în RAN
- Amenajarea urbană din zona centrală
- Clădirile cu valoare arhitecturală mare
- Clădirile cu valoare arhitecturală medie
- Clădirile publice
- Ariile naturale protejate
- Rezervațiile naturale
- Peisajul cultural
- Obiectivele memoriale și comemorative

Din punct de vedere al zonelor etnogeografice și al specificului arhitectural local, orașul Zlatna se află într-o zonă identificată ca fiind urbană, însă în vecinătatea și cu influențe ale zonelor Țara Aurului și Țara Moților în parte de nord și vest, Culmea Trascăului în partea de vest, respectiv satele de Piatră în partea de sud.

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

Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice:

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

Zone cu risc de alunecări de teren :

Pentru reducerea riscului de alunecări de teren se prevăd următoarele măsuri:

- Împădurirea versanților cu potențial de alunecare cu vegetație arboricolă hidrofilă cu un ritm rapid de creștere și adaptare (salcâm, pin, etc);
- Terasarea versanților și plantarea la nivelul acestora a viței-de-vie ori a pomilor fructiferi ce au o bună favorabilitate pentru condițiile pedo-climatică ale teritoriului amenajat;
- Realizarea de rigole și șanțuri în vederea preluării apelor de suprafață și în vederea diminuării eroziunii solului și a eroziunii în adâncime precum și pentru diminuarea cantității de apă infiltrate în sol.
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.;
- asigurarea bunurilor și a locuințelor în caz de dezastru pe baza unor studii de specialitate care să permită apoi negocierea corectă a valorii asigurării, respectiv a despăgubirilor.
- obligativitatea realizării studiilor geotehnice de stabilitate (realizate de firme specializate)
- monitorizare continuă a teritoriilor instabile din interiorul intravilanului

Zone cu risc de inundabilitate:

Pentru reducerea riscului la inundații, se vor efectua următoarele măsuri de atenuare și prevenire a riscurilor:

- indiguirea râurilor prin soluții prietenoase cu mediul
- decolmatarea albiilor
- autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se va face numai cu avizul Sistemului de Gospodărire al Apelor
- Realizarea lucrărilor care sunt construite pe ape sau au legătură cu apele se vor face numai cu aviz de gospodărire a apelor în baza unei documentații tehnice întocmită, conform prevederilor Ordinului M.M.P nr. 799/2012, de un proiectant certificat de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

Conform Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare (Art. 49, alin. 1, 2) este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă; pentru amplasarea unor obiective, indiferent de destinație, în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei; aceasta masura se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor exprimat prin „Avizul de amplasament”

Se vor promova min. 2 campanii de salubritate a cursurilor de apă / an;

Lucrarile de decolmatare a albiilor se vor executa din 5 in 5 ani;

Zone cu risc tehnologic:

În orașul Zlatna există un obiectiv SEVESO - SC PANEBO GAZ Romania SRL Zlatna - Patranjeni, FN, amplasament de nivel inferior.

Construcțiile situate la mai puțin de 200 m față de zonele cu risc tehnologic se vor realiza doar cu aviz de la autorități specializate – ISU, DSP, Mediu.

Zone de siguranță și protecție:

- *Pe baza normelor sanitare:*

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri etc. se face numai pe baza și în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

Zonele de protecție sanitare s-au stabilit conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 actualizat prin ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și ORDIN nr. 562 din 23 februarie 2023

pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014. Zona de protecție sanitară este definită ca fiind terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului;

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele (extras din Ordinul nr. 994/2018 , art. 11– zone de protecție sanitară):

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: . . . 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: . . . 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: . . . 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: . . . 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: . . . 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: . . . 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: . . . 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: . . . 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: . . . 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . . 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . . 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: . . . 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . . 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . . 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . . . 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . . . 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . . 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . . 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: . . . 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: . . . 50 m
22. Spitale veterinare: . . . 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . . 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . . 100 m
25. Abatoare . . . 500 m
26. Centre de sacrificare, guri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: . . . 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: . . . 50 m

28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: . . . 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: . . . 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . . . 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . . 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone . . . 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: . . . 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): . . . 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: . . . 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: . . . 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 500 m
40. Crematorii umane: . . . 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: . . . 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane . . . 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: . . . 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri . . . 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: . . . 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) . . . 1.000 m
47. Parcuri eoliene: . . . 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: . . . 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri . . . 200 m.

Înființarea cimitirelor se realizează cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective. (art. 22, HG nr. 741/2016).

- Distanțe față de infrastructura tehnică:

Extinderile de rețele de apă și canalizare menajeră se vor realiza cu obținerea avizului și autorizației Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zona de protecție față de stația de epurare: 50 m. Zona de protecție față de captările de apă: minimum 100 m în amonte de priza de captare; minimum 25 m în aval de ultimele lucrări componente ale prizei; minimum 25 m lateral, pe fiecare parte a captării, măsurat de la limitele lucrărilor.

Conform „Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007): Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24 m pentru LEA 20kV, 37m pentru LEA 110 kV, 55 m pentru LEA 220 kV.

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Eventualele extinderi de rețele electrice prevăzute pentru zonele de intravilan vor fi amplasate pe domeniul public. Se vor respecta prevederile normativelor în vigoare, astfel:

A. Rețea de alimentare cu apă / rețea de canalizare:

1. Amplasarea căminelor de apă/canalizare se va face astfel încât să nu afecteze rețelele electrice subterane din zonă. Distanța pe orizontală între cablul electric și peretele căminului va fi de minim 0,6 m,
2. Se va respecta normativul NTE 007/08/00 al ANRE care prevede:
 - a) Distanța pe orizontală între conducta de apă/canalizare și cablul electric va fi de 0,5 m.
 - b) Distanța pe verticală (încrucișare) între cablul electric și conducta de apă / canalizare va fi de 0,25m

3. În cazul liniilor electrice aeriene de medie și joasă tensiune se va respecta prescripția PE 106/2003 și normativul NTE 003/04/00 (Normativul pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V) cu privire la traversări și apropieri față de conductele subterane: distanța minimă pe orizontală între fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ și peretele conductei va fi mai mare de 2 m. Căminele de apă se vor amplasa la cel puțin 2 m de fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ.

B. Rețele rutiere (drumuri, străzi):

1. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 – Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune și a normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiune peste 1000V – se impune păstrarea stâlpilor liniilor electrice aeriene în afara zonei de siguranță a drumului măsurată de o parte și de alta a drumului, de la ampriza acestuia.

2. Se va avea în vedere neafectarea fundației stâlpilor liniei electrice în zona săpăturilor. Săpăturile se vor efectua manual și nu mai aproape de 1 m față de fundația stâlpilor existenți. Se va avea în vedere și neafectarea instalațiilor de legare la pământ existente (prin secționarea conductoarelor sau platbandei din zona stâlpilor liniei electrice).

3. Se impune verificarea gabaritelor liniilor electrice ce supratraversează drumurile/străzile modernizate, astfel încât acestea să corespundă normativelor în vigoare. Distanța minimă, pe verticală între conductorul inferior al liniei electrice aeriene sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

4. În zone locuite, rețele de cabluri trebuie pozate, de regulă, pe partea necarosabilă a străzilor (sub trotuare) sau în anumite condiții, în zonele verzi în cartierele de locuințe. Cablurile pozate pe partea carosabilă a străzilor trebuie să aibă o protecție mecanică corespunzătoare.

C. Construcții

1. Construcțiile vor fi amplasate respectând distanțele de apropiere față de rețelele electrice existente – (adică 0,6 m între cablurile electrice și fundația construcțiilor).

2. Se vor respecta prevederile normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, tab. 32 "Traversări și apropieri față de clădiri" care prevede:

a. Se interzice trecerea LEA cu tensiuni între 110 kV și 110kV peste construcții, deci implicit realizarea construcțiilor noi sub linia electrică de 110kV și/sau de 20 kV.

3. Conform Ordinului 49/2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007, art. 18: lățimea zonei de protecție și de siguranță trebuie să fie de:

- 55 m la LEA 220 kV, 27,5 m stânga și 27,5 m dreapta față de axul LEA;
- 37 m la LEA 110 kV, 18,5 m stânga și 18,5 m dreapta față de axul LEA;
- 24 m la LEA 20 kV, 12 m stânga și 12 m dreapta față de axul LEA.

4. Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât zona de siguranță și de protecție reglementată față de o capacitate energetică, se poate trata în cadrul unui studiu de coexistență. Costul studiului de coexistență se suportă de către solicitant.

5. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 cap.XI "Traversări și apropieri față de clădiri: Distanța în plan orizontal între conductorul extrem al LEA JT la deviația sa maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, va fi minim 0,3 m.

În conformitate cu Legea nr. 123/2012 cu modificările și completările ulterioare, terenurile pe care se situează rețelele electrice existente la intrarea în vigoare a legii sunt și rămân în proprietatea publică a statului. Cheltuielile pentru modificarea, schimbarea caracteristicilor energetice inițiale ale instalațiilor electrice existente, inclusiv pentru eliberarea amplasamentului, sunt suportate de el care a generat modificarea. Prin aceeași lege se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să îngreueze prin executia de împrejurare, prin construcții sau prin orice alt mod accesul la instalațiile operatorului de distribuție.

D. Rețea de gaz metan

1. Pe porțiunea în care în zona de amplasament a conductei de gaz există cabluri electrice, se va respecta NTE 007/08/00 – Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice, care prevede: distanța minimă în plan vertical (intersecții) între conducta de gaz metan și cablul electric va fi de 0,25 m. În caz contrar fie conducta, fie cablul electric (de regulă ultima instalație care se pozează) se introduce în tuburi de protecție pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători conform Normativului I6. Conducta de gaz

va fi pozată deasupra cablului electric, iar unghiul minim de traversare va fi de 60°.

2. În cazul paralelismului cu conducta de gaz se impune o distanță de protecție de 0,6 m față de cablul electric existent. În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la 1,5 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune joasă sau medie și la 2 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune înaltă.

3. Conducta de gaz se va amplasa la distanța de minim 5 m (pe orizontală) de fundația celui mai apropiat stâlp sau orice element al prizei de pământ. Această distanță se poate reduce la 2 m cu acordul unității care administrează conducta. (conform PE 106/2003, tabel 13.b.)

În zonele unde rețelele electrice sunt afectate de amplasamentul construcțiilor sau rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare, gaz, rețelelor rutiere, telefonice, etc. acestea vor fi deviate. În cazurile concrete în care se cere devierea rețelelor electrice se va solicita elaborarea unui documentații tehnice în faza SS ce va fi avizată de SDEE Alba. Elaborarea documentației în fazele următoare și lucrările de devieri vor fi realizate cu o firmă atestată ANRE pe cheltuiala solicitantului devierii.

Pentru realizarea celorlalte documentații de amenajare a teritoriului (P.U.Z sau P.U.D) sau de construire a unor obiective, este necesar a se obține avizul de amplasament al operatorului de distribuție.

În zona studiată DEER Sucursala ALBA detine linii electrice aeriene de medie și joasă tensiune (LEA IT, LEA MT și LEA jt), linii electrice subterane de medie și joasă tensiune (LES MT și LES jt) precum și posturi de transformare (PTA, PTZ și PTab)

Fata de LEA 110 kV se va respecta culoarul de protecție și siguranța de 37 m, respectiv 18,5 m față de axul liniei, conform: Ordinul ANRE nr.239/2019 « Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice » și lățimile normate ale culoarelor de trecere (de funcționare) pentru LEA 110 kV dublu circuit de 37 m. În conformitate cu art.134 din normativ, pentru o linie electrică aeriană culoarul de trecere (de funcționare), zona de protecție și zona de siguranță coincid.

Fata de 20 kV se va respecta culoarul de protecție și siguranța de 24 m, conform: Ordinul ANRE nr.239/2019 « Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice »

Fata de LEA 0,4 kV va respecta condițiile impuse de PE 106/95 "Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.

Fata de LES 20 kV și LES 0,4 kV din zona va păstra distanța minimă impusă de NTE 007/08/00 - "Normativ pentru proiectarea și executia rețelelor de cabluri electrice", precum și Ordinul ANRE nr.239/2019 « Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice ».

Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, numai în prezența delegatului DEER Sucursala Alba și cu respectarea normelor de protecție a muncii specifice - NPSM. În caz contrar, beneficiarul (sau executantul, după caz) va suporta consecințele pt. orice deteriorare a instalațiilor precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică și/sau neelectrică.

Pentru PTA se va respecta Ordinul ANRE nr.239/2019 « Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice ».

Zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate;

Zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție;

Pentru posturile de transformare PTZ și PTab zona de protecție este delimitată astfel:

(i) de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;

(ii) la distanță de 3 m față de latura cu acces în post/instalația de stocare pentru transformator;

(iii) la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

Condiții tehnice specifice:

1. Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze naturale și următoarele obiective:

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv;
- 20m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, zonă de recreere, par, teatru de vară

sau alt lac public) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, eel puțin 5 zile consecutive pe saptamana, timp de eel puțin 10 saptamani consecutive, Tn orice perioada de 12 luni;

- 200m - cladiri cu patru sau mai multe etaje;
- 6m - constructii usoare, fara fundatii, allele decat cladirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6m - parcare auto;
- 6m - paduri sau zone impadurite;
- 20m - statii electrice si posturi de transformare a energiei electrice;
- 50m - depozite de gunoaie, depozite de dejectii animaliere;
- 30m - depozite de GPL, carburanti, benzinarii;
- 1000/2000m (amonte/aval) - balastiere Tn albia raurilor;
- 6m - diguri de protectie de-a lungul apelor;
- 20m - statii de epurare, gospodarie apa;
- 10m - conducte de transport titei si produse petroliere lichide, sonde de hidrocarburi in foraj, in probe de productie, de injectie sau de extractie;
- 200m - lucrari miniere (la suprafata sau in subteran);
- paralelism cu drumuri:
 - expres, autostrazi - 50m;
 - nationale (europene, principale, secundare) - 22m;
 - de interes judetean - 20m;
 - de interes local (comunale, vicinale, strazi) - 18m;
 - de utilitate privata - 6m.
- paralelism cu retele de utilitati (apa, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicatii, etc.) - 5m, camine de vizitare - 6m.
- distanta minima dintre imprejmuirea S.R.M., P.M. Inmagazinat (G.L.G.) si constructii este urmatoarea:
 - 20m - cladiri cu pana la trei etaje inclusiv;
 - 200m - cladiri cu patru sau mai multe etaje, fara posibilitatea de reducere a acestei distante.
 - cimitire, eleste, amenajari sportive si de agrement (strand, teren tenis) - conditionate de masuri suplimentare.

Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20 de metri din ax – cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200 de metri ax – în care în vederea construirii este necesar avizul Transgaz.

Pentru executarea oricaror lucrari in zona de siguranta a rețelilor și obiectivelor S.N.G.N. ROMGAZ S.A., este necesara solicitarea prin Certificatul de Urbanism a avizului de amplasament S.N.G.N. ROMGAZ S.A..

La intocmirea proiectelor pentru obtinerea autorizatiei de construire (DTAC), avizul de amplasament ROMGAZ este valabil numai impreuna cu o declaratie a proprietarului data in fata notarului public din care sa rezulte ca va permite accesul neingradit al SNGN ROMGAZ SA pentru interventii la obiectivele și rețelele amplasate in terenul care face obiectul avizului conform prevederilor din Legea Energiei nr. 123/2012, cu modificarile ulterioare.

Pentru înștiințarea detinatorilor de terenuri care intentioneaza constructia de obiective, se stabilesc următoarele restricții:

a). "Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale - 2006"

Cap. 6 ZONA DE PROTECȚIE SI ZONA DE SIGURANTĂ:

6. 1 In vederea asigurării functionarii normale a conductelor si evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor si mediului, în zona de siguranta si în zona de protectie se impun terților restrictii si interdictii prevazute de legislatia în vigoare.

6.2 Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrări de orice natura în zona de siguranta a conductelor existente, se realizeaza cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.

Zona de protectie si zona de siguranta aferente conductelor de alimentare din amonte

6.3In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului licentiat care exploateaza conducta. In zona de protectie sunt interzise construirea de cladiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea

de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei.

6.4 Zona de siguranță include și zona de protecție.

6.5 Zona de siguranță pentru conductele de alimentare din amonte și conductele de transport gaze naturale este zona care se întinde, de regulă, pe fiecare parte a axei conductei.

6.6 Zona de siguranță se extinde până la limita distanțelor de siguranță care depășesc 200 m, pe o parte sau pe ambele părți ale conductei.

6.7 În cazuri speciale, în urma unei analize de evaluare a riscului, operatorul conductei poate extinde zona de siguranță.

6.8 Pentru autorizarea executării oricărui construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.

Distanțe de siguranță :

6.9 Distanța de siguranță față de obiectivele împrejmuite din sectorul gazelor naturale (stații de comprimare, stații de reglare-măsurare etc.) se măsoară de la partea exterioară a împrejuririi.

6.10 Pe o distanță de 20 m de fiecare parte a axei conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc) pentru conducte cu presiunea sub 40 bar, 35 m pentru conducte peste 40 bar.

6.11 În cazuri deosebite, pe baza unei analize, distanțele de siguranță între conducte și clădiri pot fi reduse de către operatorul licențiat până la minimum 6m, cu condiția utilizării la proiectare a unui coeficient de siguranță $5=2,5$.

6. 12 Costurile aferente îndeplinirii condiției de la art. 6.22 revin solicitantului avizului de amplasare.

b). „Normativ departamental pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze”:

Distanța minimă de siguranță față de sondele de gaze naturale este de:

- 35 m pentru construcții sociale, administrative și industriale
- 50 m pentru centre populate și de locuințe.

Distanțele se măsoară de la capul de erupție.

Distanța minimă de siguranță față de conductele de gaze naturale este de:

- 20 m pentru conducte de gaze conducte colectoare, conducte de aducțiune, conducte de înmagazinare, conducte colectoare de înmagazinare, conducte impurități, conducte ape reziduale și conducte apă industrială cu presiunea sub 40 bar, 35 m cu presiunea peste 40 bar; Distanțele se măsoară din axele conductelor.

Distanța minimă de siguranță față de grupuri de sonde gaze naturale, stații de separare, stații de comprimare, stații de uscare, rezervoare, panouri de măsură, este de :

- 35 m pentru construcții sociale, administrative și industriale;
- 35 m pentru centre populate și de locuințe.

Distanțele se măsoară de la împrejurire.

c. Este interzisă utilizarea lucrului cu foc deschis în zona de siguranță. În zona de siguranță este interzisă modificarea inițială a cotelor terenului prin adaosul de umplutură de orice fel (pământ, balast, etc).

În cazuri deosebite cheltuielile aferente realizării lucrărilor de reîncastrare în clase de locație sau de deviere conducte pentru amplasarea de obiective noi vor fi suportate de către beneficiarii obiectivelor noi.

În ceea ce privește cablurile/echipamentele de telecomunicații instalate subteran (în canalizare/săpătură) și aeriene aparținând **TELEKOM ROMÂNIA**:

Pentru orice extindere de rețele edilitare (drumuri de acces, rețele alimentare cu apă, rețele electrice, rețele gaz metan, etc.) precum și pentru construcții de orice fel, se va solicita în prealabil avizul Telekom Romania Communications S.A conform legislației în vigoare. Necesitatea obținerii avizului Telekom Romania Communications S.A, conform Legii 50/1991, se va stabili prin certificatele de urbanism.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor avizelor, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom din cauza întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

TELECOMUNICAȚII SPECIALE:

Prin certificatele de urbanism se va stabili obligația obținerii avizului/acordului Serviciului de Telecomunicații

Speciale, în situația în care vor exista solicitări de autorizare a obiectivelor de investiții noi, inclusiv de aprobare a documentațiilor de urbanism P.U.Z. și P.U.D., ale caror construcții depășesc înălțimea de 20 metri, având în vedere faptul că acestea ar putea afecta prin regimul de înălțime disponibilitatea serviciilor de radiocomunicații speciale;

Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (50m pentru autostradă, 22 m pentru drumuri naționale, 20 m pentru drumuri județene, 18 m pentru drumuri comunale).

Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror construcții sau activități comerciale, cai de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a pericula siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. (art.46, alin.1 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

La proiectarea, executia și intervențiile asupra drumurilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii economici, sociali și de apărare, de utilizarea rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului și de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârstă a treia. (art. 24 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistență a unui drum, se face cu acordul administratorului drumului respectiv, cheltuielile aferente fiind în sarcina celui care a solicitat modificările, cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării construcțiilor. (art. 26 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Intersecțiile dintre drumuri se realizează denivelat sau la același nivel, în funcție de categoriile drumurilor și de traficul rutier, cu respectarea legislației în vigoare. Cheltuielile privind aceste lucrări sunt în sarcina celor care au în administrare sau în proprietate drumul pe care se desfășoară traficul ce impune amenajarea sau modificarea intersecției. (art.27, alin.(1) din Ordonanța Guvernului nr.43/1997).

Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriza și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții. (art. 27, alin. (4) din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Este interzisă amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricaror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclama, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. (art. 27, alin. (5) din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. (art. 27, alin. (7) din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță:

- a) în localitate, mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- b) în afara localității, mai mică de 250 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție. (art. 27, alin. (8) din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricaror alte obstacole. (art. 27, alin. (9) din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe drumuri se face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară. (art. 28 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice, precum și la trecerile la

nivel peste sau pe sub calea ferată se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere, precum și, după caz, acordul administratorului de infrastructură feroviară. (art.30 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Autoritățile administrației publice locale împreună cu Poliția rutieră au obligația de a reglementa circulația, parcarea, staționarea și oprirea pe străzi a vehiculelor. Parcarea în localități se asigură de către administrația publică locală în locuri special amenajate, în afara benzilor de circulație și a trotuarelor, amplasate de comun acord cu Poliția rutieră. (art.33 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

În zonele protejate ale localităților se va urmări descurajarea sau interzicerea circulației de tranzit, în condițiile legii, prin asigurarea unor trasee de deviere corespunzătoare, cu acordul administratorului drumului și al Poliției rutiere. (art.34 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

În funcție de programele de transport aprobate de autoritățile competente, 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. (art. 35, alin (1) din Ordonanța Guvernului nr.43/1997).

Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere. (art. 35, alin (2) din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale în intravilan și de către consiliile județene în extravilan, indiferent de categoria drumului, cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere. (art. 35, alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Locurile de parcare și spațiile pentru servicii vor fi dotate cu utilități, inclusiv cu telefonie pentru apel de urgență, de către administratorul spațiului respectiv, conform categoriei funcționale a drumului public și normativelor în vigoare. (art. 35, alin (4) din Ordonanța Guvernului nr.43/1997)

Conform prevederilor art.43 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997, pe drumurile publice sunt interzise:

- a) competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere. Organizatorii poartă răspunderea și iau toate măsurile pentru siguranța traficului rutier și redarea ulterioară a drumului pentru circulația publică, în condițiile existente anterior organizării competiției;
- b) intrarea pe drum a vehiculelor cu noroi pe roți sau pe șenile, precum și pierderea, prin scurgere din vehicule, în timpul transportului, de materiale de construcție sau de alte materii;
- c) curățarea sau spălarea vehiculelor de pamant, de materiale sau de alte substanțe; aceasta se va realiza înainte de a pătrunde în drum și numai pe suprafețe special amenajate prin grija administratorului drumului;
- d) scurgerea lubrifianților, a unor produse inflamabile, toxice sau de altă natură;
- e) ocuparea, sub orice formă, a părții carosabile, a acostamentului, a zonei de siguranță a podurilor, a stațiilor mijloacelor de transport în comun, a spațiilor de control sau servicii ale administratorului drumului, a șanturilor, a trotuarelor, a pistelor și a zonelor de siguranță ale drumului, precum și afectarea stării de curățenie a acestora;
- f) circulația autovehiculelor pe acostamente, șanturi, trotuare, pe spații de siguranță ale drumurilor și podurilor, precum și pe banda de urgență sau mediana a autostrăzilor;
- g) circulația pe drumurile publice, modernizate, a vehiculelor cu pneuri cu cuie, cu șenile, fără bandaje de protecție, precum și transportul prin tarare a unor obiecte sau materiale; prin excepție este admisă circulația vehiculelor aparținând Ministerului Apărării Naționale sau Ministerului Administrației și Internelor, în cazul în care nu există posibilitatea evitării drumurilor publice modernizate, cu acordul și în condițiile stabilite de administratorul acestora;
- h) degradarea totală sau parțială a platformei drumului, a elementelor care fac parte integrantă din drum;
- i) degradarea și/sau distrugerea elementelor de siguranță ale drumului, a dotărilor și a dispozitivelor de semnalizare;
- j) comerțul ambulant
- k) aruncarea și depozitarea deșeurilor în zona de siguranță a drumurilor și podurilor
- l) aruncarea și depozitarea deșeurilor în locurile de parcare, oprire și staționare, altele decât cele provenite din oprirea/staționarea participanților la trafic în locurile de parcare, oprire și staționare.

Se interzice blocarea sau amplasarea de obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția

cazurilor autorizate de administratorul drumului și de poliția rutieră și care vor fi semnalizate corespunzător. (art. 44, alin (4) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997)

Pentru realizarea brânșamentelor la utilități se vor avea în vedere următoarele:

Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara zonei de siguranță a drumului public la o adâncime de minim 1,50 m, măsurată între cota superioară a îmbracamintii rutiere a drumului și generatoarea superioară a tubului de protecție, respectiv de minimum 0,90 m sub cota fundului șantului situat în lungul drumului județean. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se face cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Subtraversarea drumurilor în vederea realizării brânșamentelor la utilități se va realiza numai prin forare orizontală la o adâncime de minim 1,50 m, măsurată între cota superioară a îmbracamintii rutiere a drumului și generatoarea superioară a tubului de protecție, respectiv de minimum 0,90 m sub cota fundului șantului situat în lungul drumului județean.

Subtraversarea drumurilor se realizează în puncte în care drumul este în aliniament, intersecția realizându-se sub un unghi cel puțin de 90°, dar nu mai mic de 60°.

Lucrările edilitare în extravilan, altele decât cele prevăzute la art. 48, alin (1) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, se amplasează în afara zonei de siguranță și numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public ale administratorului drumului (art. 48, alin 2 din OG 43/1997).

Detinatorii de construcții, amenajări, cai de acces, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației. Aceștia sunt obligați să prezinte documentele solicitate în cadrul controalelor efectuate conform prevederilor art. 60 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997. (art. 50 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997)

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale. (art. 19, alin. (4) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997)

Asigurarea distanțelor minime sus-menționate constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului. (art. 19, alin (5) din Ordonanța Guvernului nr. 43 / 1997)

Pentru evitarea congestiei traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice. (art. 47, alin (1) din Ordonanța Guvernului nr. 43 / 1997)

Reglementări privind DN74 – zone de siguranță, protecție, accese și intersecții impuse prin avizul CNAIR SA:

Extinderea intravilanului în lungul DN74 se va realiza numai în condițiile amenajării unor drumuri colectoare paralele cu drumul național, care vor debarasa în intersecții amenajate conform normativelor în vigoare. Drumurile colectoare se vor amenaja pe toată lungimea extinderii intravilanului, atât pe partea stângă, cât și pe partea dreaptă.

În cazul în care nu sunt disponibile terenuri suficiente pentru realizarea drumurilor colectoare, extinderea intravilanului se va realiza, de regulă, în lateral, iar pentru asigurarea legăturii cu drumul național se va dezvolta o rețea rutieră secundară care va debarasa în DN74 prin intersecții amenajate corespunzător.

Indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitatea Zlatna nu se vor muta față de pozițiile kilometrice existente la data emiterii avizului.

Limita zonei de siguranță a DN74 în orașul Zlatna este cea stabilită conform Procesului-verbal de constatare pe teren încheiat între Secția de Drumuri Naționale Alba și Orașul Zlatna nr. 266 din 19.01.2026.

Zonele de siguranță și de protecție ale drumului național în afara localității se vor respecta conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare.

La amplasarea construcțiilor noi în lungul DN74 se vor respecta limita exterioră a zonei de siguranță, limita zonei de protecție și distanțele de amplasare față de marginea drumului național, în conformitate cu legislația în vigoare.

Pentru obiectivele socio-economice prevăzute prin PUG în zona DN74, beneficiarii vor obține, în condițiile legislației privind regimul drumurilor, acordul prealabil al Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Cluj privind amplasarea obiectivelor și amenajarea accesului rutier la DN74 și, ulterior, autorizația de construire, după obținerea acordului și a autorizației de amplasare în zona drumului național, după caz.

Zona intersecțiilor DN74 cu principalele străzi laterale și drumuri clasificate, precum și zonele din interiorul curbilor cu raze mici, vor fi protejate. Se vor impune restricții de construire și rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurării vizibilității.

Suprafețele de teren necesare asigurării vizibilității în intersecții și curbe se vor trata cu respectarea regimului juridic aplicabil zonelor de siguranță ale drumului național, conform legislației în vigoare.

Profilul transversal al DN74 în traversarea localității va ține seama de dezvoltarea viitoare a drumului, fiind necesară rezervarea spațiului necesar pentru sporirea capacității de circulație, în funcție de creșterea traficului rutier, precum și pentru amplasarea lucrărilor edilitare și a instalațiilor în afara zonei de siguranță a drumului național.

Se vor avea în vedere și se vor rezerva terenurile necesare dezvoltării proiectelor de infrastructură promovate de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere – CNAIR, în cazul existenței unor asemenea proiecte la momentul realizării investițiilor sau al elaborării documentațiilor subsecvente.

În afara părții carosabile a DN74 se vor amenaja stații/alveole pentru oprirea mijloacelor de transport interurban, în condițiile stabilite de administratorul drumului și de reglementările tehnice aplicabile.

Intersecțiile propuse prin documentația de urbanism se vor amenaja conform prevederilor normativelor tehnice privind amenajarea intersecțiilor la nivel, asigurându-se elementele geometrice necesare pentru desfășurarea circulației în condiții de siguranță.

Pentru amenajarea intersecțiilor cu DN74 se va solicita avizul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Cluj.

Reglementări privind DJ 705:

Pe teritoriul administrativ al orașului Zlatna se regăsește traseul **drumului județean DJ 705: limita județului Hunedoara – Almașu de Mijloc – Almașu Mare – Zlatna (DN74)**.

Amplasarea construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, mijloacelor de publicitate și realizarea sau modificarea acceselor în **zona drumului județean DJ 705** se vor realiza cu respectarea prevederilor **O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normelor tehnice în vigoare privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor publice, precum și amenajarea căilor de acces la acestea.

Pentru obiectivele propuse prin PUG în **zona drumului județean DJ 705**, se vor parcurge obligatoriu următoarele două etape:

- obținerea **Acordului prealabil** de la administratorul drumului județean, în faza de proiectare;
- obținerea **Autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public**, înainte de începerea lucrărilor.

Autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public constituie documentul emis de administratorul drumului în baza căruia se poate emite autorizația de construire pentru lucrările și obiectivele situate în zona drumului județean.

Reglementări privind infrastructura feroviară

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

În **zona de siguranță a infrastructurii feroviare**, indiferent de proprietarul terenului, este **interzisă amplasarea oricăror alte construcții, rețele edilitare, căi de comunicație sau instalații**, altele decât cele aparținând infrastructurii feroviare. În cazul terenurilor aflate în proprietate privată incluse în zona de siguranță, se va proceda conform prevederilor legale privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, **în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate**, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării infrastructurii feroviare.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzic:

- amplasarea construcțiilor, inclusiv cu caracter temporar, a depozitelor de materiale sau înființarea plantațiilor care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor sau luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care pot crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea lucrărilor care pot provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea arborilor și arbuștilor, extragerea materialelor de construcții sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care pot afecta infrastructura feroviară, mediul sau desfășurarea normală a traficului feroviar.

În **zona de protecție a căii ferate**, realizarea de construcții, lucrări, amenajări și instalații este permisă **numai în condițiile legislației specifice și cu obținerea avizelor și autorizațiilor prevăzute de lege**, după caz.

Lucrările și instalațiile de manipulare, transport sau depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care pot afecta infrastructura feroviară sau mediul se vor realiza numai pe baza unor studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu, întocmite de unități de proiectare autorizate și cu obținerea avizelor și autorizațiilor legale necesare.

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenurilor aflate în patrimoniul sau administrarea **C.N.C.F. „C.F.R.” S.A.**, necesare realizării unor lucrări de interes public, se va realiza numai cu acordul C.N.C.F. „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor, în condițiile legii.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare, C.N.C.F. „C.F.R.” S.A. are dreptul de a amplasa temporar materialele și utilajele necesare întreținerii infrastructurii feroviare și prevenirii sau înlăturării evenimentelor care pot afecta siguranța circulației feroviare, precum și instalații specifice necesare protecției liniilor ferate.

Recomandări privind dezvoltarea în vecinătatea căii ferate

• Amplasarea **clădirilor de locuit** se va realiza, pe cât posibil, la o distanță cât mai mare față de calea ferată, **amplasarea acestora în zona de protecție nefiind recomandată**, având în vedere disconfortul produs de zgomot și vibrații.

• Pentru dezvoltările propuse în vecinătatea infrastructurii feroviare se vor respecta prevederile legale privind **evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant**. După caz, se vor prevedea măsuri de protecție fonică, inclusiv panouri fonoabsorbante, dimensionate pe baza studiilor de zgomot și cu avizele autorităților competente.

• **Rețelele edilitare** – apă, canalizare, alimentare cu gaze etc. – se recomandă a fi amplasate, pe cât posibil, **în afara zonei de siguranță CFR**.

• Noile intersecții ale drumurilor cu liniile de cale ferată se vor proiecta **denivelat**, prin pasaje superioare sau inferioare.

• Sistemizarea verticală a terenurilor și a drumurilor din apropierea căii ferate se va realiza astfel încât **apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate**.

• Se va urmări amenajarea peisagistică corespunzătoare a zonelor din vecinătatea căii ferate și se interzic depozitele necontrolate de deșeuri, gropile care acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate, utilajele degradate și menținerea construcțiilor degradate.

Avizul obligatoriu C.N.C.F. „C.F.R.” S.A.

În vederea obținerii autorizației de construire, se va solicita obligatoriu avizul C.N.C.F. „C.F.R.” S.A. pentru:

- amplasarea construcțiilor în **zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, respectiv în limita de 100 m de la axul liniei de cale ferată**;
- intersecțiile căii ferate cu pasaje superioare/inferioare și cu rețele de utilități;
- reabilitările de străzi care intersectează la nivel calea ferată;
- reabilitările străzilor amplasate paralel cu calea ferată, atunci când lucrările au ca scop lărgirea amprizei și afectează zona de protecție;
- traseele rețelilor de utilități amplasate paralel cu linia de cale ferată, în zona de protecție a căii ferate.

Zone de protecție/zone de servituți aeronautice civile:

Nu este cazul.

Zone de restricție MAI: pe raza UAT Zlatna, MAI deține imobilul aferent postului de poliție.

Protecție civilă:

Conform **Hotărârii nr. 862 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă (ultimul act normativ aprobat), **categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă (care deserveșc și ca adăpost în caz de seism):**

I. Clădiri noi prevăzute cu subsol:

- a) reprezentând sedii ale autorităților și instituțiilor publice locale, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- b) având destinația de comerț, producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- c) având destinația de birouri, financiar-bancară, de asigurări și burse, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- d) având destinația pentru învățământ, supraveghere, îngrijire sau cazare copiilor preșcolari, elevi, studenți, bătrâni, persoane cu dizabilități sau lipsite de adăpost, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- e) având destinația de îngrijire a sănătății, cu paturi staționare, indiferent de suprafața construită, și dispensare și policlinici, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- f) având destinația pentru cultură, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- g) având destinația de primire turistică de tipul hoteluri, moteluri și vile turistice, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- h) pentru comunicații electronice, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- i) din categoria amenajărilor sportive închise, cu capacitatea mai mare sau egală cu 400 de locuri pe scaune, indiferent de aria desfășurată;
- j) având destinația de gară, autogară și aerogară, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- k) din categoria clădirilor de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- l) având destinația de lăcașuri de cult și spații de cazare aferente, accesibile publicului sau destinate vieții monahale, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, cu excepția caselor parohiale.

II. Stații de metrou

III. Extindere de construcții existente, prevăzute cu subsol, cu aria construită mai mare de 150 mp, dacă aria desfășurată a construcției rezultate se încadrează în prevederile pct. I, cu excepția extinderilor la clădiri cu destinația pentru cultură, clasificate, potrivit legii, ca monumente istorice.

La construcțiile noi, care se încadrează în categoriile anterior menționate, se vor proiecta adăposturi de protecție civilă.

Asigurarea echipării edilitare

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

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

La nivelul zonei reglementate se vor asigura:

- Îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.
- Toate noile branșamente vor fi realizat îngropat.
- Alimentarea cu apă, canalizare menajeră, gaze naturale și telecomunicații a tuturor zonelor de intravilan se va realiza de la rețeaua publică locală, prin extindere de rețele de-a lungul profilelor stradale existente și propuse, recomandat în spațiilor verzi aferente,
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere,

dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări. Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ. Acordul vecinilor, este necesar a fi solicitat în condițiile legii în vigoare.

Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

8. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea față de drumuri publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate mai sus este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșele anexate, este interzisă.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

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

Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul

reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în condițiile legii în vigoare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumurile publice sau private dintr-o parcellă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate. Fundăturile trebuiesc prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

Accese carosabile

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în domeniu.

Accese pietonale și piste de bicicliști:

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

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

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

La reabilitarea/modernizarea/înființarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta de shared space - străzile cu rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști cât și pentru vehicule.

10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, în condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, recomandat cu energii regenerabile – panouri fotovoltaice, solare, energie geotermală, energie eoliană, etc;

Alarmarea populației reprezintă activitatea de transmitere a mesajelor despre iminența producerii unor dezastre sau a unui atac aerian și se realizează de către autoritățile administrației publice centrale ori locale, după caz, prin mijloacele de alarmare prevăzute în legislația în vigoare.

11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Condițiile pe care o parcellă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct pentru

fiecare subzonă funcțională în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă.

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. 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 de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea în indicii urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de demisoluri/ subsoluri pentru preluarea judicioasă a pantei terenului.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Aspectul exterior al construcțiilor:

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

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

Se vor respecta reglementările la nivelul subzonelor funcționale privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje:

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

Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor legale, respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism:

Anexa Nr. 5 la RGU:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

• un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități depănă la 400 m²;

• un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

• un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

• un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

• pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

• pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

• pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

• pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

• pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

• pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism – conform prevederilor O.P.A.N.T. nr. 65/2013:

- pentru hoteluri de 5/4/3/2 stele se vor asigura locuri de parcare în proporție de 50%/40%/40%/30% din numărul spațiilor de cazare.

- pentru hoteluri-apartament de 5/4/3/2 stele se vor asigura locuri de parcare în proporție de 50%/40%/40%/30% din numărul spațiilor de cazare.

- pentru moteluri de 3/2/1 stele se vor asigura locuri de parcare în proporție de 100%/100%/100% din numărul spațiilor de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

• câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

• câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

• câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

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

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

• activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;

• activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;

• activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13 - 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.

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Anexa Nr. 6 la RGU

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură.

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

Împrejmuiri:

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

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

Se vor respecta prevederile specificate pentru fiecare subzonă în parte.

III – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE

Zone și subzone funcționale :

ZCP – ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

ZCP Lc – Locuințe colective în zona construită protejată

ZCP Liu – Locuințe individuale de tip urban în zona construită protejată
ZCP IS – Instituții publice în zona construită protejată
ZCP S – Servicii în zona construită protejată

L - Locuințe și funcțiuni complementare

Lc - Locuințe colective

Liu.c - Locuințe individuale de tip urban din zone constituite

Liu.d - Locuințe individuale de tip urban din zone de dezvoltare

Lir - Locuințe individuale de tip rural

ZP_Lir - Locuințe individuale de tip rural în zone de protecție a monumentelor istorice

Liv – Locuințe individuale în zone de versant

IS - Zonă instituții publice

S - Zonă comerț și servicii

M - Zonă mixtă

M1 – Zonă mixtă locuințe și servicii

M2 - Zonă mixtă turism și agrement

ID - Zonă unități industriale și de depozitare

Az - Unități agro-zootehnice

V1 - Spații verzi publice

V2 - Amenajări sportive

TDS - Zonă cu destinație specială

G - Zona gospodăriilor comunale

Gc – Cimitire

Gd – Depozitare deșeuri

TE - Echipare tehnico-edilitară

Cc – Căi de comunicație rutieră

Cf – Căi de comunicație feroviară

ZCP – ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

Având în vedere concentrarea mare de clădiri cu valoare arhitecturală mare și medie din zona centrală a orașului Zlatna, precum și faptul că este un țesut urban menținut din vatra inițială a localității, se propune instituirea unei zone construite protejate, în jurul celor două biserici monumente istorice, cu includerea și a obiectivelor propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice.

Zona construită protejată propusă cuprinde frontul construit de la Piața Unirii, str. Tudor Vladimirescu și Valea Morilor, fiind delimitată la est de intersecția str. T. Vladimirescu cu str. 1 Mai, la vest de Parcul central, la nord de intersecția str. Valea Morilor cu str. Zorilor, iar la sud partea din spate a imobilelor cu front la Piața Unirii și str. Tudor Vladimirescu.

Pentru monumentele istorice se propune instituirea zonelor de protecție, conform planșelor anexate.

Orice lucrări de construire la imobilele situate în cadrul zonei construite protejate, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor aviza în prealabil de către Direcția Județeană pentru Cultură.

Autorizarea lucrărilor de construire și desființare în cadrul zonei construite protejate se realizează direct, în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, cu respectarea integrală a prevederilor acestuia și în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată.

Reglementările urbanistice instituite prin prezentul Regulament Local de Urbanism sunt suficient de detaliate pentru a permite autorizarea directă a intervențiilor, fără a fi necesară detalierea prin Plan urbanistic de Zonă Construită Protejată.

Orice intenție de reglementare suplimentară se va permite doar în baza unui Plan Urbanistic de Zonă

Construită Protejată a cărei zonă de studiu va fi, în mod obligatoriu, Zona Construită Protejată în integralitatea sa. Se interzice elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ/PUD pe suprafețe mai mici decât zona construită protejată, în scopul aducerii de derogări de la prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

Zona construită protejată cuprinde următoarele subzone funcționale :

ZCP Lc – Locuințe colective în zona construită protejată

ZCP Liu – Locuințe individuale de tip urban în zona construită protejată

ZCP IS – Instituții publice în zona construită protejată

ZCP S – Servicii în zona construită protejată

ZCP Lc – Locuințe colective în zona construită protejată

Subzona funcțională reprezintă blocurile de locuințe colective situate în zona construită protejată a orașului Zlatna.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

– **locuințe colective** și funcțiuni complementare: unități de interes public, administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de educație, sociale, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică, servicii, cabinete individuale, spații verzi publice amenajate, spații verzi de protecție, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;

- Echipamente tehnico- edilitare

- Alei pietonale, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), spații verzi, locuri de joacă

- Funcțiuni de interes public la parterul clădirilor

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit schimbări de destinație la apartamentele din blocuri, cu acordul vecinilor direcți, doar pentru următoarele activități: prestări servicii profesionale: birouri de avocatură, calculatoare, proiectare, servicii medicale etc;

- se admite amplasarea de chioscuri pentru vânzare reviste, băuturi răcoritoare, alimente, cu condiția ca acestea să nu depășească 40 mp ;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform parcelarului existent

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru amplasarea de clădiri noi se va realiza un plan urbanistic zonal care va reglementa posibilitatea de amplasare a viitoarelor clădiri

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5 metri**, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- din străzile publice cu respectarea profilelor transversale prezentate pe planșele anexate.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 de metri înălțime;

Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+4+M/Er

Înălțimea maximă la cornișă: 18m

Înălțimea maximă la coamă: 22m

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura clădirilor va fi de natură contemporană. Se interzice imitarea stilurilor istorice.
- se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete în nuanțe de alb, gri, bej, ocru, crem, cu accente de culoare în limita a 10% din suprafața fațadei.
- Se interzice utilizarea finisajelor nepotrivite zonei – inox, polycarbonat, învelitori bituminoase.
- Se permit acoperișuri tip șarpantă în 2 sau 4 ape. Pentru învelitori se permite țiglă ceramică, culoare cărămiziu sau maro și tablă fără strălucire, culoare gri antracit sau negru.
- se interzic imitații stilistice, pasteluri arhitecturale, imitații de materiale;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile bransamente sau extinderi de rețele vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m².
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare
- suprafața minimă de spațiu verde se va asigura în funcție de programul arhitectural (vezi preambul), cu condiția ca acesta să nu fie mai mic de 20% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
- împrejurimi opace, necesare pentru protecție sau separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea maximă de 0,5 metri.
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejurimilor transparente sau din gard viu.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.2

ZCP Liu – Locuințe individuale de tip urban în zona construită protejată

Subzona se caracterizează prin locuințe individuale de tip urban, situate în zona construită protejată a orașului Zlatna.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale;
- Anexe gospodărești : garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare și anexe

gospodărești etc

- Clădiri de interes public, clădiri administrative, de cult, de învățământ, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar, cabinete și birouri pentru profesii libere, turism, alimentație publică, sport etc
- Circulații, parcaje, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale și de servicii, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească suprafața construită desfășurată de 250mp și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;
- unitățile de cazare sunt permise cu condiția să aibă capacitatea maximă de 8 camere

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

- conform parcelarului existent.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi vor fi amplasate la aliniament sau retras față de la aliniament cu cel puțin 1m, în funcție de caracterul străzii.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

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

- se admit clădiri dispuse izolat, cuplat și înșiruit.
- în cazul clădirilor dispuse înșiruit, clădirile se vor alipi, la ambele
- limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m
- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor alipi la calcan pe limita de proprietate, iar față de celalaltă limită laterală de proprietate se va respecta o retragere de minim 3 m.
- În cazul clădirilor dispuse izolat, acestea se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare la minim 5 m.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, respectând normele de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-un drum/stradă publică cu lățimea de minim 4m.
- se vor respecta tramele stradale propuse prin PUG și profilele transversale minimale propuse.
- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (garaje, platforme, parări).
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice (vezi preambul referitor la parcaje)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul maxim de construire: S/D+P+1/M; înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de **8,00 m**; înălțimea maximă la coama a clădirilor nu va depăși **12.00 m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Pentru clădirile identificate cu valoare arhitecturală:

- se interzice eliminarea decorațiilor valoroase specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Existența lor dau unicitate și valoare urbanistică.
- ferestrele originale valoroase vor fi păstrate prin recondiționare, menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor, păstrarea proporțiilor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriei PVC. Se vor păstra tâmplăriile din lemn cu decorațiuni și se recomandă înlocuirea foilor din sticlă cu geam termopan cu proprietăți izolatoare. Sunt acceptate obloanele din lemn, exclus jaluzelele din plastic. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, sticlă, oțel etc.
- se interzice placarea cu polistiren a fațadelor clădirilor; se vor alege soluții de termoizolare la interior, care să nu distrugă fațadele;
- se interzice desființarea porților decorative. Acestea vor fi reconditionate - cu excepția celor lipsite de valoare.
- se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete
- panourile publicitare și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind amplasamentul, dimensiunile și forma acestora.
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidării/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase, în acest sens se va obține avizul DJC

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic.
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună.
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes) ;
- **Paramentul**: se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, materiale ceramice.
- **Raportul plin/gol** : Ferestrele vor fi dreptunghiulare, pătrate sau tip arc, nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale etc.;
- **Tâmplăria**: tâmplăria ferestrelor și a ușilor exterioare se va realiza din lemn, aluminiu, PVC ; Geamul ferestrelor va fi simplu, nu se admit geamuri oglindate sau fumurii.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade etc.) nu se admite inoxul sau ornamente din plastic. Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă;
- **Invelitorile permise sunt**: materiale ceramice, tablă fără strălucire în nuanțe de gri, negru sau cărămiziu
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă ;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

Pentru alte tipuri de intervenții:

- pentru aleile pietonale și spațiile publice se vor folosi doar pavaje din piatră naturală;
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare;
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice

- toate noile brânșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurime sau înzidite (în construcție).
- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

- împrejuririle spre stradă vor fi de maxim **1,50 m** înălțime, cu soclu opac (de maxim **0.60 m**) și o parte transparentă realizată dintr-un grilaj metalic sau de lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,20 m** înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 0,9

ZCP IS – Instituții publice în zona construită protejată.

Generalități. Caracterul zonei.

Subzona cuprinde totalitatea echipamentelor publice: unități administrative, de cultură, cult, de învățământ, de sănătate etc, din zona construită protejată a orașului Zlatna.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP IS:

- construcții administrative
- construcții de învățământ: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, cercetare, școli profesionale
- construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici
- construcții de cultură: case de cultură, cămine culturale, săli de reuniune, centre educaționale, centre multifuncționale, etc
- construcții de sănătate
- construcții sociale, centre de zi, centre multifuncționale, etc
- construcții pentru sport
- alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public.
- funcțiuni conexe și complementare celor de mai sus.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP IS:

- Se permit activități de comerț, alimentație și locuire care să deservească activitatea principală (de exemplu magazine în școli, spitale, etc, cazare pentru elevi, cazare în lăcașuri de cult, locuințe de serviciu, etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

ZCP IS:

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

ZCP IS:

- conform parcelului existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZCP IS:

- clădirile noi vor fi retrase dispuse la aliniament sau retras față de aliniament cu minim **3 metri**, în funcție de tipologia străzii.

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

ZCP IS:

- clădirile noi se vor retrage față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirilor, dar nu mai puțin de **3 m** și față de limita posterioară la cel puțin de **5.0 metri**, respectând normele de securitate la incendiu.

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

ZCP IS:

- clădirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**, respectând normele de securitate la incendiu

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZCP IS:

- **Pentru construcțiile administrative :**

□ accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
□ accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

- **Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare :** Vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- **Pentru construcțiile comerciale :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției : Vor fi prevăzute :

□ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
□ platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- **Pentru construcțiile de cult:** Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

- **Pentru toate categoriile de construcții de cultură :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării, vor fi prevăzute:

□ alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
□ parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ : Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate : Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a. Accesele vor fi realizate prin :

□ străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
□ străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și securității la incendiu.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

- cu o bandă de circulație de 3,5 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 metri;
- cu două benzi de circulație de 7 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 metri.

Accesul carosabil rezervat ambulanțelor sau intervențiilor de urgență nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- **Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.**

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

- **pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZCP IS:

- asigurarea locurilor de staționare se va face în interiorul parcelelor sau în parcuri publice amenajate, conform normativelor în vigoare și a prevederilor prezentate în preambul (vezi capitol parcaje).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZCP IS:

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+2+M**

Înălțimea maximă admisă: **la cornișă/atic 12m, la coamă 15 m**

Clădirile cu regim de înălțime mai mare decât cel admis se mențin pe toată durata de existență a construcțiilor.

Pentru clădirile de cult se permite o înălțime maximă de **15m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZCP IS:

Pentru clădiri cu valoare arhitecturală mare:

Intervențiile asupra monumentelor istorice sau a clădirilor identificate cu valoare arhitecturală mare se vor face în regim de restaurare și conform legii privind protecția monumentelor istorice.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- se interzice eliminarea decorațiilor valoroase (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Existența lor dau unicitate și valoare urbanistică.

- ferestrele originale valoroase vor fi păstrate prin recondiționare, menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor, păstrarea proporțiilor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriei PVC. Se vor păstra/recondiționa tâmplăriile din lemn cu decorațiuni și se recomandă înlocuirea foilor din sticlă cu geam termopan

cu proprietăți izolatoare. La spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile soluții moderne, contemporane – sticlă, oțel etc.

- se interzice placarea cu polistiren a fațadelor clădirilor istorice; se vor alege soluții de termoizolare la interior, care să nu distrugă fațadele;
- se interzice desființarea porților decorative.
- se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete
- Se interzice utilizarea finisajelor străine mediului istoric, atât la clădiri, cât și la împrejurimi- de ex. materiale plastice (PVC, policarbonat, învelitori bituminoase). Se vor interzice finisajele atipice mediului urban istoric- de ex. piatră spartă, lemn cioplit cu motive rustice, placaje ceramice sau cu plăci de aluminiu pe fațade;
- se va permite utilizarea pentru învelitori doar a țiglei ceramice, culoare cărămiziu și a tablei fâltuite fără strălucire, culoare gri.
- se interzic elemente parazitare – iesiri din volum;
- panourile publicitare și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind amplasamentul, dimensiunile și forma acestora
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidării/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase.

Pentru clădiri noi și/sau fără valoare arhitecturală mare:

Se permite tratarea arhitecturală contemporană în concordanță cu arhitectura actuală a clădirilor.

- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
 - Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
 - Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi cu șarpante în patru ape
 - Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, de culoare cărămiziu, maro sau gri antracit, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se interzic învelitorile bituminoase.
 - Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); nu se acceptă la clădirile publice confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox, policarbonat.
 - Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
 - Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi doar tâmplării din lemn sau aluminiu, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire
- Pentru clădiri de cult, tratarea arhitecturală va fi cea specific eclezastică prin adaptare la necesitățile și imaginea arhitecturală caracteristice fiecărui cult în parte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZCP IS:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- clădirile vor fi eficiente energetic și vor fi echipate cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile, însă acestea vor fi dispuse cât mai puțin vizibil din spațiile publice.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZCP IS:

- Spațiile libere și plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei sau respectând prevederile din preambul cu privire la suprafețele de spații verzi în funcție de destinația clădirii.
- se recomandă plantarea în curți a arborilor/ arbuștilor din flora locală pentru a umbri clădirile și a menține astfel un microclimat de calitate.
- se interzice plantarea speciilor exotice decorative (de ex. varietăți de *Thuja*, varietăți de arbori pitici cu coroană globulară, varietăți de palmier aclimatizat etc.) și a speciilor invazive (de ex. oțetarul, salcâmul, caprifoiul, iedera

etc.).

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI:

ZCP IS:

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:
- împrejurări opace, necesare pentru protecție sau separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea maximă de 1,5 metri.
- împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejurărilor transparente sau din gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZCP IS:

POT maxim = 45%.

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

ZCP IS:

CUT maxim = 1,6

ZCP S – Subzona de servicii din zona construită protejată :

Reprezintă subzona cu destinația de servicii, activități comerciale și funcțiuni complementare din zona construită a orașului Zlatna.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP S:

- construcții cu destinația de servicii pentru turism – cazare și alimentație publică, hoteluri și restaurante etc
- servicii medicale, servicii sociale, servicii de asistență și îngrijire
- activități de spectacole, culturale,
- activități sportive, recreative, loisir etc
- comerț, logistică, reprezentanțe etc
- birouri de servicii profesionale, sedii companii
- echipamente publice – instituții publice : de tip administrativ, învățământ, cult, cultură, parcuri, spații verzi etc.
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP S:

- ateliere de întreținere, reparații, spălătorii auto, stații de carburanți, alte servicii, târg auto, piață agroalimentară, doar în afara zonei centrale a orașului Zlatna
- locuințe colective, doar la nivelele superioare ale clădirilor.
- se admit conversii funcționale în locuințe sau instituții publice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

ZCP S:

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

ZCP S: conform parcelarului existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZCP S:

- clădirile se vor dispune la aliniament sau retras față de aliniament cu minim **3 metri**, în funcție de tipologia străzii

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

ZCP S: - clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri și cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

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

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

ZCP S: - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- **Pentru construcțiile administrative :**

□ accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;

□ accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

- **Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare :** Vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- **Pentru construcțiile comerciale :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției : Vor fi prevăzute :

□ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

□ platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- **Pentru construcțiile de cult:** Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

- **Pentru toate categoriile de construcții de cultură :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării, vor fi prevăzute:

□ alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

□ parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ : Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate : Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de

categorii I și II-a. Accesele vor fi realizate prin :

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și securității la incendiu.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

- cu o bandă de circulație de 3,5 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 metri;
- cu două benzi de circulație de 7 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 metri.

Accesul carosabil rezervat ambulanțelor sau intervențiilor de urgență nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- **Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.**

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

- **pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșe.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZCP S: Staționarea autovehiculelor se va realiza în afara circulației publice, în incinte sau în spații amenajate ca parcuri.

Dimensionarea locurilor de parcare se va realiza conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZCP S:

- Regim de înălțime maxim admis: S/D +P+2+M
- Înălțimea maximă admisă la cornișă – 12 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă – 15 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZCP S:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul**: Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, gri, crem). Se interzic materialele strălucitoare.
- **Raportul plin/gol**: ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate;
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc): nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox;
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă cu pante peste 35° sau tip terasă
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale ceramice (țiglă) de culori natur, cărămiziu, maro, tablă de culoare gri, caramiziu, maro sau negru.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZCP S:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice.
- se vor studia posibilitățile de asigurare cu prioritate a utilităților din resurse regenerabile

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZCP S: Conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

ZCP S:

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea de maxim 1.5 m (cu excepția portilor), din materiale preponderent naturale.
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZCP S: POT maxim = 40 %.

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

ZCP S: CUT maxim = 1,4

L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Generalități. Caracterul zonei.

Zona este constituită predominant pe baza funcțiunii de locuire de tip urban, cât și rural, precum și a funcțiunilor complementare acestora.

Date fiind caracteristicile rezultate din evoluția localităților, zonele de locuințe au fost împărțite în următoarele subzone:

Lc - Locuințe colective

Liu.c - Locuințe individuale de tip urban din zone constituite

Liu.d - Locuințe individuale de tip urban din zone de dezvoltare

Lir - Locuințe individuale de tip rural

ZP_Lir - Locuințe individuale de tip rural în zone de protecție a monumentelor istorice

Liv - Locuințe individuale în zone de versant

Lc – Locuințe colective

Subzona funcțională reprezintă cartierele de blocuri de locuințe colective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- **locuințe colective** și funcțiuni complementare: unități de interes public, administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de educație, sociale, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică, servicii, cabinete individuale, spații verzi publice amenajate, spații verzi de protecție, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
- Echipamente tehnico- edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), spații verzi, locuri de joacă
- Funcțiuni de interes public la parterul clădirilor

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit schimbări de destinație la apartamentele din blocuri, cu acordul vecinilor direcți, doar pentru următoarele activități: prestări servicii profesionale: birouri de avocatură, calculatoare, proiectare, servicii medicale etc;

- se admite amplasarea de chioscuri pentru vânzare reviste, băuturi răcoritoare, alimente, în cartierele de blocuri, cu condiția ca acestea să nu depășească 40 mp ;
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare suplimentare se admite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul locuințelor colective suprafața minimă a unei parcele pentru a fi construibilă trebuie să fie de **800 m²**, iar deschiderea minimă a parcelei să fie de **20 metri**;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa la aliniament sau retras de la aliniament cu cel puțin 1 m, conform tipologiei străzii.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate și cu respectarea normelor de securitate la incendiu, precum și a celor de însoțire.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5 metri**, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- din străzile publice cu respectarea profilelor transversale prezentate pe planșele anexate.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 de metri înălțime;

Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+4+M/Er

Înălțimea maximă la cornișă: 18m

Înălțimea maximă la coamă: 22m

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura clădirilor va fi de natură contemporană. Se interzice imitarea stilurilor istorice.
- se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete în nuanțe de alb, gri, bej, ocră, crem, cu accente de culoare în limita a 10% din suprafața fațadei.
- Se interzice utilizarea finisajelor nepotrivite zonei – inox, polycarbonat, învelitori bituminoase.
- Se permit acoperișuri tip șarpantă în 2 sau 4 ape sau tip terasă. Pentru învelitori se permite țiglă ceramică, culoare cărămiziu sau maro și tablă fără strălucire, culoare gri antracit sau negru.
- se interzic imitații stilistice, pastişe arhitecturale, imitații de materiale;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile bransamente sau extinderi de rețele vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m².
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare
- suprafața minimă de spațiu verde se va asigura în funcție de programul arhitectural (vezi preambul), cu condiția ca acesta să nu fie mai mic de 20% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
- împrejurimi opace, necesare pentru protecție sau separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea maximă de 0,5 metri.
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejurimilor transparente sau din gard viu.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **40%**

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **2.2**

Liu.c – Locuințe individuale de tip urban în zone constituite

Subzona se caracterizează prin locuințe individuale, din zone constituite de tip urban, din țesutul istoric.

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

- Locuințe individuale;
- Anexe gospodărești : garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare și anexe gospodărești etc
- Clădiri de interes public, clădiri administrative, de cult, de învățământ, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar, cabinete și birouri pentru profesii libere, turism, alimentație publică, sport etc
- Mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, reparații, brutării etc
- Alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel.
- Circulații, parcaje, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, de servicii, de producție nepoluantă și depozitare cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească suprafața construită desfășurată de 250mp și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;
- unitățile de cazare sunt permise cu condiția să aibă capacitatea maximă de 8 camere
- pentru unitățile de cazare, alimentație publică, activități productive și depozitare, se va solicita obținerea acordului notarial al vecinilor afectați direct.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Pentru a fi constructibilă, o parcelă trebuie să aibă suprafața minimă de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; frontul la strada al parcelei trebuie să fie de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Parcelele cu suprafețe și dimensiuni mai mici decât cele anterior menționate se consideră constructibile doar dacă se respectă indicatorii de procent de ocupare maxim și coeficient de utilizare maxim al terenului și doar pentru că este țesut istoric de zonă centrală.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi vor fi amplasate la aliniament sau retras față de aliniament cu cel puțin 1m, în funcție de caracterul străzii.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrace cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

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

PARCELELOR

- se admit clădiri dispuse izolat, cuplat și înșiruit.
- în cazul clădirilor dispuse înșiruit, clădirile se vor alipi, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m
- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor alipi la calcan pe limita de proprietate, iar față de celalaltă limită laterală de proprietate se va respecta o retragere de minim 3 m.
- În cazul clădirilor dispuse izolat, acestea se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare la minim 5 m.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, respectând normele de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-un drum/stradă publică cu lățimea de minim 3,8m.
- se vor respecta tramele stradale propuse prin PUG și profilele transversale minimale propuse.
- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (garaje, platforme, parări).
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice specifice (vezi preambul referitor la parcaje)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul maxim de construire: S/D+P+1/M; înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de **8,00 m**; înălțimea maximă la coama a clădirilor nu va depăși **12.00 m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic.
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună.
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes) ;
- **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, materiale ceramice.
- **Raportul plin/gol :** Ferestrele vor fi dreptunghiulare, pătrate sau tip arc, nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale etc.;
- **Tâmplăria:** tâmplăria ferestrelor și a ușilor exterioare se va realiza din lemn, aluminiu, PVC ; Geamul ferestrelor va fi simplu, nu se admit geamuri oglindate sau fumurii.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade etc.) nu se admite inoxul sau ornamente din plastic. Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă sau tip terasă;
- **Invelitorile permise sunt:** materiale ceramice, tablă fără strălucire în nuanțe de gri, negru sau cărămiziu

- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă ;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție).
- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

- împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim **1,50 m** înălțime, cu soclu opac (de maxim **0.60 m**) și o parte transparentă realizată dintr-un grilaj metalic sau de lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,20 m** înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%

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

CUT maxim = 1,2

Liu.d – Locuințe individuale de tip urban în zone de dezvoltare

Subzona se caracterizează prin locuințe individuale, din zone constituite de tip urban, din zonele care permit densificări.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale;
- Anexe gospodărești : garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare și anexe gospodărești etc
- Clădiri de interes public, clădiri administrative, de cult, de învățământ, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar, cabinete și birouri pentru profesii libere, turism, alimentație publică, sport etc
- Mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, reparații, brutării etc
- Alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel.
- Circulații, parcaje, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, de servicii, de producție nepoluantă și depozitare cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească suprafața construită desfășurată de 250mp și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;
- unitățile de cazare sunt permise cu condiția să aibă capacitatea maximă de 8 camere
- pentru unitățile de cazare, alimentație publică, activități productive și depozitare, se va solicita obținerea acordului notarial al vecinilor afectați direct.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă suprafața minimă de 350 m², iar frontul la strada al parcelei trebuie să fie de minimum 12 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi vor fi amplasate la aliniament sau retras față de aliniament cu cel puțin 1m, în funcție de caracterul străzii.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrace cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

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

- se admit clădiri dispuse izolat, cuplat și înșiruit.
- în cazul clădirilor dispuse înșiruit, clădirile se vor alipi, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de

maximum 25 m

- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor alipi la calcan pe limita de proprietate, iar față de celalaltă limită laterală de proprietate se va respecta o retragere de minim 3 m.
- În cazul clădirilor dispuse izolat, acestea se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare la minim 5 m.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, respectând normele de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-un drum/stradă publică cu lățimea de minim 3,8m.
- se vor respecta tramele stradale propuse prin PUG și profilele transversale minimale propuse.
- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (garaje, platforme, parări).
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice specifice (vezi preambul referitor la parcaje)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul maxim de construire: S/D+P+1/M; înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de **8,00 m**; înălțimea maximă la coama a clădirilor nu va depăși **12.00 m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic.
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună.
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes) ;
- **Paramentul**: se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, materiale ceramice.
- **Raportul plin/gol** : Ferestrele vor fi dreptunghiulare, pătrate sau tip arc, nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale etc.;
- **Tâmplăria**: tâmplăria ferestrelor și a ușilor exterioare se va realiza din lemn, aluminiu, PVC ; Geamul ferestrelor va fi simplu, nu se admit geamuri oglindate sau fumurii.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade etc.) nu se admite inoxul sau ornamente din plastic. Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă sau tip terasă;
- **Învelitorile permise sunt**: materiale ceramice, tablă fără strălucire în nuanțe de gri, negru sau cărămiziu
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă ;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurire sau înzidite (în construcție).
- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

- împrejuririle spre stradă vor fi de maxim **1,50** m înălțime, cu soclu opac (de maxim **0.60** m) și o parte transparentă realizată dintr-un grilaj metalic sau de lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,20** m înălțime.

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 0,9

Lir - Locuințe de tip rural

Subzona se caracterizează prin locuire de tip rural, cu anexe agricole și pentru creșterea animalelor, precum și funcțiuni complementare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lir:

- Locuințe individuale;
- Clădiri-anexă cu rol de adăposturi de animale, de depozitare a uneltelor și produselor etc.;
- Clădiri-anexă care contribuie la confortul locuirii; chioșc umbră, chioșc servire masă, bucătărie de vară, garaj etc.;
- Spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă;
- Alei pietonale, podețe, platforme, accese, parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lir:

- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele clădirilor învecinate;
- Se admite autorizarea executării de unități de prestări servicii (activități profesionale, științifice și tehnice, cabinete medicale de specialitate, birouri, agenții), de dimensiuni mici – suprafața construită de maxim 150 mp (cu excepția celor indicate la Art. 3- Utilizări interzise) cu următoarele condiții cumulative:
 - o activitățile nu sunt producătoare de poluare a aerului și apei, poluare fonică;
 - o activitatea se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admite autorizarea de unități comerciale cu următoarele condiții cumulative:
 - o suprafața construită la sol este mai mică de 150 mp;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admit unități de învățământ și alte servicii educaționale destinate populației din zonă (creșă sau grădiniță, clădiri destinate petrecerii timpului liber al elevilor în scop educațional- cluburi de joacă, cluburi de hobby-uri, ludotecă etc.)- cu următoarele condiții cumulative:
 - o respectă normele în vigoare referitoare la amplasarea și proiectarea instituțiilor de învățământ;
 - o retragerile minime vor fi de 5m față de orice limită a parcelei;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admit clădiri pentru sănătate cu gabarit mic (cabinete individuale cu orice specializare, cabinete de tehnică medicală etc.)- cu următoarele condiții cumulative:
 - o respectă normele în vigoare referitoare la amplasarea și proiectarea clădirilor pentru sănătate;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admit clădiri pentru servicii sociale și social-medice (servicii de îngrijire vârstnici, îngrijire persoane cu dizabilități, protecția copilului, servicii dedicate persoanelor aflate în dificultate și categoriilor defavorizate etc.) cu următoarele condiții cumulative:
 - o respectă normele în vigoare referitoare la amplasarea și proiectarea clădirilor cu funcțiunile respective;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admit clădiri și amenajări pentru cultură, cu următoarele condiții cumulative:
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.

- Se admit structuri de primire turistică de capacitate redusă: pensiuni și agropensiuni cu cel mult 4 camere, cu următoarele condiții cumulative:
 - o unitățile să nu organizeze petreceri pe timpul nopții;
 - o să desfășoare doar activități care nu produc zgomot;
 - o parcare clienților să se facă exclusiv în interiorul curții pensiunii/ agropensiunii
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere
- Se admit unități de alimentație publică cu capacitate redusă- restaurante, cafenele, baruri, terase, cofetării etc.- cu următoarele condiții cumulative:
 - o activitatea unității să se desfășoare doar în interiorul parcelei;
 - o să nu fie generatoare de poluare fonică (muzică la volum ridicat, larmă);
 - o să nu organizeze petreceri cu desfășurare după ora 22.00;
 - o să respecte toate normele în vigoare referitoare la activitatea de alimentație publică;
 - o parcare clienților să se facă exclusiv în interiorul parcelei unității de alimentație publică.
- Se admit funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca acestea să nu fie producătoare de zgomot care să afecteze vecinii sau trecătorii, să fie poziționate astfel încât să fie cât mai puțin vizibile din spațiul public și să nu fie amplasate pe clădiri identificate a avea valoare de patrimoniu local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Lir:

- Depozitare en-gros
- Unități de producție
- Platforme de pre colectare a deșeurilor
- Activități poluante
- alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

Lir:

- suprafață minimă de **500 mp**;
 - front minim la stradă de **12.00 m**.
- Nu se impun alte condiții de geometrie a parcelelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lir:

- Clădirile vor fi dispuse la aliniament sau retras la minim 1 metru, conform specificului local.

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

Lir:

- Clădirile se vor dispune pe parcele în regim izolat
- clădirile se vor dispune la minim 2m față de limitele laterale ale parcelei și cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare. În situația în care pe fațada

dinspre vecin nu există ferestre de vedere cu dimensiunea mai mare de 0,6x0,6 m, acestea pot fi amplasate la o distanță mai mică, de minim 0,6 m (conform Codului Civil), cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare.

- clădirile cu rol de adăpost de animale se vor dispune la minim 10 m față de ferestrele clădirilor învecinate, dacă acestea adăpostesc locuințe sau funcțiuni complementare, altele decât anexele gospodărești.
- În orice caz, retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor va fi de minim 5m, cu excepția anexelor gospodărești, care pot fi amplasate la minim 2 m față de limita posterioară.

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

Lir:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. De asemenea, dispunerea clădirilor față de vecinătăți se va face cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Lir:

- **Pentru construcțiile administrative :**
 - accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
 - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- **Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare :** Vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
- **Pentru construcțiile comerciale :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției : Vor fi prevăzute :
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- **Pentru toate categoriile de construcții de cultură :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării, vor fi prevăzute:
 - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
 - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ : Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate : Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a. Accesele vor fi realizate prin :

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și securității la incendiu.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

- cu o bandă de circulație de 3,5 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 metri;
- cu două benzi de circulație de 7 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 metri.

Accesul carosabil rezervat ambulanțelor sau intervențiilor de urgență nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu :

- accese carosabile pentru proprietari/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 maxim 25 metri vor avea o lățime de minim 3,5 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri 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 metri
 - o singură bandă de 3,5 metri lățime;
 - cele cu o lungime de maxim 100 metri - minim 2 benzi (total 7 metri), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru accese pietonale pe domeniul public și în interiorul parcelelor și pentru accese carosabile în interiorul parcelelor se vor utiliza doar materiale de îmbrăcămintă permeabile, în alcătuiți permeabile.

Apele pluviale de pe carosabile și trotuare vor fi preluate în rigole adiacente; rigolele vor fi dimensionate corespunzător și vor fi acoperite pentru a suporta circulația pietonală/ auto după caz; de asemenea, ele vor fi proiectate astfel încât să nu împiedice accesul către parcele și să nu direcționeze apele pluviale spre parcele. Rigolele vor fi menținute în permanență curate și funcționale.

Se va conserva trama stradală tradițională, cu corecțiile și extinderile propuse prin noul PUG și cu profilele transversale minimale propuse. Se vor organiza zone de întoarcere și zone de lărgire pentru depășiri/ manevre.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Lir:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate sau în interiorul parcelelor, în afara spațiilor publice.
- pentru alte funcțiuni admise, se vor respecta prevederile din preambul cu privire la staționarea autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**Lir:**

Regimul de înălțime va fi de maxim S/D+P+1/M

Înălțimea maximă admisă la cornișă va fi de 8m.

Înălțimea maximă admisă la coamă va fi de 12 m.

Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se acceptă, însă nu se mai permit extinderi pe verticală.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**Lir:**

- Arhitectura clădirilor de locuit (fie clădiri noi, fie reconstrucții/ modificări ale clădirilor existente) va exprima funcțiunea pe care o reprezintă;
- Arhitectura clădirilor cu funcțiuni complementare (fie clădiri noi, fie reconstrucții/ modificări ale clădirilor existente) se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile de locuit ca arhitectură și finisaje;
- Clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic;
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună;
- Volumetria clădirilor va fi simplă. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele valoroase ale cadrului natural/ construit, față de repere și de puncte de interes) ;
- Paramentul : se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale: lemn, piatră; acestea vor fi utilizate în alcătuiuri discrete, fără exces decorativ, cu accent pe expresivitatea naturală a materialelor. Se permite utilizarea finisajelor minerale (tencuieli/ zugrăveli), dar coloritul va fi obligatoriu în nuanțe stinse, cât mai apropiate de cele naturale. Se interzice coloritul strident în nuanțe intense, saturate. Se interzice finisarea cu materiale strălucitoare (tablă lucioasă, inox, materiale plastice, plăci din orice material dacă au finisaj lucios, panouri sandwich din tablă, panouri de tip -bond etc.).
- Raportul plin/gol: va predomina plinul. Ferestrele vor fi dreptunghiulare, cu un raport de min. 1/3 între lățime și înălțime, corespunzător alcătuirii tradiționale a ferestrelor. Nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale, pătrate, sau încheiate cu arcade.
- Tâmplăria: tâmplăria ferestrelor și a ușilor exterioare se va realiza pe cât posibil din lemn; se admit alternative din aluminiu cu mască de lemn, PVC imitație lemn sau alcătuiuri în culori închise, sobre. Se vor evita finisajele cu strălucire sau culori tari ale tâmplăriilor;
- Geamul ferestrelor va fi simplu, nu se admit geamuri oglindate sau fumurii;
- Elementele adiacente construcției (scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade etc.): nu se admit inoxul, ornamentele din plastic sau din beton, alcătuirile importate din limbaje arhitecturale străine zonei (de ex. baluștri din beton);
- Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în două ape sau în patru ape, cu pantă de peste 35°. În cazul alcătuirilor în două ape, timpanele vor fi tratate decorativ cu elemente din lemn în alcătuiuri simple, discrete (traforuri, grilaje din șipci) fără exces decorativ;
- Materiale admise pentru învelitori: materiale colorate în nuanțe de gri antracit, bej sau cărămiziu cu acoperiri fără strălucire, care se integrează corect în peisajul natural și cel construit (șindrilă/ șită, țigle ceramice, tablă cutată fălțuită, șindrile din tablă etc.). Se interzic materialele de învelitori în culori stridente (de ex. roșu

aprins, albastru, verde etc.) sau din materiale strălucitoare (de ex. tabla galvanizată). Sistemele de panouri solare sau alte echipamente de energie regenerabilă se vor dispune, pe cât posibil, astfel încât perceperea lor din spațiul public să fie cât mai redusă;

- Tinichigeria va fi concepută cu geometrie simplă, discretă ;
- Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic în culori închise, fără strălucire;
- Anexele gospodărești se vor subordona clădirii principale ca volume și tratare arhitecturală.

Clădirile care adăpostesc funcțiuni complementare vor respecta aceleași reguli referitoare la conformarea arhitecturală ca locuințele.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Lir:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora. Se admit soluții locale cu condiția respectării normelor sanitare.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție).
- se permite echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc.) cu condiția poziționării sistemelor pe acoperișuri astfel încât perceperea lor din spațiul public să fie cât mai redusă posibil.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Lir:

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața parcelei; se vor amenaja grădini de fațadă în spațiul rămas liber între clădiri și aliniament.
- se recomandă plantarea în curți a arborilor/ arbuștilor din flora locală pentru a umbri clădirile și a menține astfel un microclimat de calitate.
- se interzice plantarea speciilor exotice decorative (de ex. varietăți de *thuja*, varietăți de arbori pitici cu coroană globulară, varietăți de palmier aclimatizat etc.) și a speciilor invazive (de ex. oțetarul, salcâmul, caprifoiul, iedera etc.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Lir:

- Împrejmuirile spre stradă vor avea cel mult 1.5m înălțime și vor fi realizate în diverse alcătuiți transparente din lemn sau elemente metalice, cât mai simple, cu soclu opac de max. 60 cm.
- Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi opace cu înălțimea de cel mult 1.8m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Lir:

P.O.T. maxim admisibil 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Lir:

C.U.T. maxim admisibil 0,9

ZP_Lir - Locuințe de tip rural în zone de protecție a monumentelor istorice

Subzona se caracterizează prin locuire de tip rural, cu anexe agricole și pentru creșterea animalelor, precum și funcțiuni complementare în zona de protecție a monumentului istoric Biserica "Nașterea Maicii Domnului" AB-II-m-A-00218 din localitatea Feneș.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

Construcțiile noi, extinderile și amenajările exterioare vor respecta caracteristicile morfologice ale țesutului construit, regimul de înălțime predominant, aliniamentele existente, tipologia parcelarului, materialele și cromatica specifică zonei, astfel încât să contribuie la conservarea și valorificarea patrimoniului construit și a peisajului cultural local.

În zona de protecție a monumentelor istorice se interzic lucrări de parcelare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZP_Lir:

- Locuințe individuale;
- Clădiri-anexă cu rol de adăposturi de animale, de depozitare a uneltelor și produselor etc.;
- Clădiri-anexă care contribuie la confortul locuirii; chioșc umbră, chioșc servire masă, bucătărie de vară, garaj etc.;
- Spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă;
- Alei pietonale, podețe, platforme, accese, parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZP_Lir:

- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele clădirilor învecinate;
- Se admite autorizarea executării de unități de prestări servicii (activități profesionale, științifice și tehnice, cabinete medicale de specialitate, birouri, agenții), de dimensiuni mici – suprafața construită de maxim 150 mp (cu excepția celor indicate la Art. 3- Utilizări interzise) cu următoarele condiții cumulative:
 - o activitățile nu sunt producătoare de poluare a aerului și apei, poluare fonică;
 - o activitatea se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admite autorizarea de unități comerciale cu următoarele condiții cumulative:
 - o suprafața construită la sol este mai mică de 150 mp;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admit funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca acestea să nu fie producătoare de zgomot care să afecteze vecinii sau trecătorii, să fie poziționate astfel încât să fie cât mai puțin vizibile din spațiul public și să nu fie amplasate pe clădiri identificate a avea valoare de patrimoniu local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZP_Lir:

- Depozitare en-gros
- Unități de producție
- Platforme de pre colectare a deșeurilor

- Activități poluante
- alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

ZP_Lir:

- suprafață minimă de **500 mp**;
- front minim la stradă de **12.00 m**.

Nu se impun alte condiții de geometrie a parcelelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZP_Lir:

- Clădirile vor fi dispuse la aliniament sau retras la minim 1 metru, conform specificului local.

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

ZP_Lir:

- Clădirile se vor dispune pe parcele în regim izolat
- clădirile se vor dispune la minim 2m față de limitele laterale ale parcelei și cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare. În situația în care pe fațada dinspre vecin nu există ferestre de vedere cu dimensiunea mai mare de 0,6x0,6 m, acestea pot fi amplasate la o distanță mai mică, de minim 0,6 m (conform Codului Civil), cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare.
- clădirile cu rol de adăpost de animale se vor dispune la minim 10 m față de ferestrele clădirilor învecinate, dacă acestea adăpostesc locuințe sau funcțiuni complementare, altele decât anexele gospodărești.
- În orice caz, retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor va fi de minim 5m, cu excepția anexelor gospodărești, care pot fi amplasate la minim 2 m față de limita posterioară.

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

ZP_Lir:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. De asemenea, dispunerea clădirilor față de vecinătăți se va face cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZP_Lir:

- **Pentru construcțiile administrative :**

□ accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
□ accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare

aferente;

- Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- **Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare :** Vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
- **Pentru construcțiile comerciale :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției : Vor fi prevăzute :
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- **Pentru toate categoriile de construcții de cultură :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării, vor fi prevăzute:
 - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
 - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ : Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate : Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a. Accesele vor fi realizate prin :

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și securității la incendiu.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

- cu o bandă de circulație de 3,5 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 metri;
- cu două benzi de circulație de 7 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 metri.

Accesul carosabil rezervat ambulanțelor sau intervențiilor de urgență nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu :

- accese carosabile pentru proprietari/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 maxim 25 metri vor avea o lățime de minim 3,5 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri 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 metri
 - o singură bandă de 3,5 metri lățime;
 - cele cu o lungime de maxim 100 metri - minim 2 benzi (total 7 metri), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru accese pietonale pe domeniul public și în interiorul parcelelor și pentru accese carosabile în interiorul parcelelor se vor utiliza doar materiale de îmbrăcăminte permeabile, în alcătuirii permeabile.

Apele pluviale de pe carosabile și trotuare vor fi preluate în rigole adiacente; rigolele vor fi dimensionate corespunzător și vor fi acoperite pentru a suporta circulația pietonală/ auto după caz; de asemenea, ele vor fi proiectate astfel încât să nu împiedice accesul către parcele și să nu direcționeze apele pluviale spre parcele. Rigolele vor fi menținute în permanență curate și funcționale.

Se va conserva trama stradală tradițională, cu corecțiile și extinderile propuse prin noul PUG și cu profilele transversale minimale propuse. Se vor organiza zone de întoarcere și zone de lărgire pentru depășiri/ manevre.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**ZP_Lir:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate sau în interiorul parcelelor, în afara spațiilor publice.
- pentru alte funcțiuni admise, se vor respecta prevederile din preambul cu privire la staționarea autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**ZP_Lir:**

Regimul de înălțime va fi de maxim S/D+P+M

Înălțimea maximă admisă la cornișă va fi de 5m.

Înălțimea maximă admisă la coamă va fi de 8 m.

Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se acceptă, însă nu se mai permit extinderi pe verticală.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**ZP_Lir:**

- Arhitectura clădirilor de locuit (fie clădiri noi, fie reconstrucții/ modificări ale clădirilor existente) va exprima funcțiunea pe care o reprezintă;
- Arhitectura clădirilor cu funcțiuni complementare (fie clădiri noi, fie reconstrucții/ modificări ale clădirilor existente) se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile de locuit ca arhitectură și finisaje;
- Clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic;
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună;

- Volumetria clădirilor va fi simplă. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele valoroase ale cadrului natural/ construit, față de repere și de puncte de interes) ;
- Paramentul : se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale: lemn, piatră; acestea vor fi utilizate în alcătuiți discrete, fără exces decorativ, cu accent pe expresivitatea naturală a materialelor. Se permite utilizarea finisajelor minerale (tencuieli/ zugrăveli), dar coloritul va fi obligatoriu în nuanțe stinse, cât mai apropiate de cele naturale. Se interzice coloritul strident în nuanțe intense, saturate. Se interzice finisarea cu materiale strălucitoare (tablă lucioasă, inox, materiale plastice, plăci din orice material dacă au finisaj lucios, panouri sandwich din tablă, panouri de tip -bond etc.).
- Raportul plin/gol: va predomina plinul. Ferestrele vor fi dreptunghiulare, cu un raport de min. 1/3 între lățime și înălțime, corespunzător alcătuirii tradiționale a ferestrelor. Nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale, pătrate, sau încheiate cu arcade.
- Tâmplăria: tâmplăria ferestrelor și a ușilor exterioare se va realiza pe cât posibil din lemn; se admit alternative din aluminiu cu mască de lemn, PVC imitație lemn sau alcătuiți în culori închise, sobre. Se vor evita finisajele cu strălucire sau culori tari ale tâmplăriilor;
- Geamul ferestrelor va fi simplu, nu se admit geamuri oglindate sau fumurii;
- Elementele adiacente construcției (scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade etc.): nu se admit inoxul, ornamentele din plastic sau din beton, alcătuirile importate din limbaje arhitecturale străine zonei (de ex. baluștri din beton);
- Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în două ape sau în patru ape, cu pantă de peste 35°. În cazul alcătuirilor în două ape, timpanele vor fi tratate decorativ cu elemente din lemn în alcătuiți simple, discrete (traforuri, grilaje din șipci) fără exces decorativ;
- Materiale admise pentru învelitori: materiale colorate în nuanțe de gri antracit, bej sau cărămiziu cu acoperiri fără strălucire, care se integrează corect în peisajul natural și cel construit (șindrilă/ șiță, țigle ceramice, tablă cutată fâltuită, șindriile din tablă etc.). Se interzic materialele de învelitori în culori stridente (de ex. roșu aprins, albastru, verde etc.) sau din materiale strălucitoare (de ex. tabla galvanizată). Sistemele de panouri solare sau alte echipamente de energie regenerabilă se vor dispune, pe cât posibil, astfel încât perceperea lor din spațiul public să fie cât mai redusă;
- Tinichigeria va fi concepută cu geometrie simplă, discretă ;
- Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic în culori închise, fără strălucire;
- Anexele gospodărești se vor subordona clădirii principale ca volume și tratare arhitecturală.

Clădirile care adăpostesc funcțiuni complementare vor respecta aceleași reguli referitoare la conformarea arhitecturală ca locuințele.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZP_Lir:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora. Se admit soluții locale cu condiția respectării normelor sanitare.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurime sau înzidite (în construcție).
- se permite echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc.) cu condiția poziționării sistemelor pe acoperișuri astfel încât perceperea lor din spațiul public să fie cât mai redusă posibil.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZP_Lir:

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața parcelei; se vor amenaja grădini de fațadă în spațiul rămas liber între clădiri și aliniament.
- se recomandă plantarea în curți a arborilor/ arbuștilor din flora locală pentru a umbri clădirile și a menține astfel un microclimat de calitate.

- se interzice plantarea speciilor exotice decorative (de ex. varietăți de *thuja*, varietăți de arbori pitici cu coroană globulară, varietăți de palmier aclimatizat etc.) și a speciilor invazive (de ex. oțetarul, salcâmul, caprifoiiul, iedera etc.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZP_Lir:

- Împrejmuirile spre stradă vor avea cel mult 1.5m înălțime și vor fi realizate în diverse alcătuiuri transparente din lemn sau elemente metalice, cât mai simple, cu soclu opac de max. 60 cm.
- Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi opace cu înălțimea de cel mult 1.8m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZP_Lir:

P.O.T. maxim admisibil 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

ZP_Lir:

C.U.T. maxim admisibil 0,9

Liv – Locuințe individuale în zone de versant

Principala caracteristică a acestei subzone este locuirea individuale permanentă sau de tip case de vacanță, în zone cu declivitate moderată (pe versanți). Procentul de ocupare al terenurilor este mai mic (sub 20%), iar volumetria clădirilor este în general mică.

În cazul terenurilor în pantă, amplasarea și conformarea construcțiilor se vor realiza prin adaptarea la configurația naturală a terenului, urmărindu-se dispunerea volumelor, de regulă, paralel cu liniile curbelor de nivel, limitarea lucrărilor de excavare, umplutură și sistematizare verticală, precum și evitarea modificării excesive a reliefului natural și a impactului negativ asupra peisajului.

Orice lucrări de construire se vor realiza numai în baza unui studiu geotehnic care va stabili dacă și în ce condiții se pot realiza construcțiile. Pentru consolidarea terenului se vor realiza ziduri de sprijin, lucrări de terasamente și drenaje. Se interzic defrișările masive care ar putea conduce la instabilitatea terenurilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Liv:

- Locuințe individuale;
- Clădiri-anexă cu rol de adăposturi de animale, de depozitare a uneltelor și produselor etc.;
- Clădiri-anexă care contribuie la confortul locuirii; chioșc umbră, chioșc servire masă, bucătărie de vară, garaj etc.;
- Spații verzi publice amenajate, amenajări pentru sport, mobilier urban, locuri de joacă;
- Alei pietonale, podețe, platforme, accese, parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Liv:

- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele clădirilor învecinate;
- Se admite autorizarea de unități comerciale cu următoarele condiții cumulative:
 - o suprafața construită la sol este mai mică de 150 mp;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admit structuri de primire turistică de capacitate redusă: pensiuni și agropensiuni cu cel mult 4 camere, cu următoarele condiții cumulative:
 - o unitățile să nu organizeze petreceri pe timpul nopții;
 - o să desfășoare doar activități care nu produc zgomot;
 - o parcare clienților să se facă exclusiv în interiorul curții pensiunii/ agropensiunii;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere
- Se admit unități de alimentație publică cu capacitate redusă- restaurante, cafenele, baruri, terase, cofetării etc.- cu următoarele condiții cumulative:
 - o activitatea unității să se desfășoare doar în interiorul parcelei;
 - o să nu fie generatoare de poluare fonică (muzică la volum ridicat, larmă);
 - o să nu organizeze petreceri cu desfășurare după ora 22.00;
 - o să respecte toate normele în vigoare referitoare la activitatea de alimentație publică;
 - o parcare clienților să se facă exclusiv în interiorul parcelei unității de alimentație publică.
- Se admit funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Liv:

- alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele

adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibilă, o parcellă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

Liv:

- suprafață minimă de **700 mp**;
- front minim la stradă de **12.00 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Liv:

- noile clădiri se vor amplasa la minim 3 m față de aliniamentul rezultat ca urmare a lărgirii/modernizării străzilor conform profilelor transversale minimale propuse.

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

Liv:

- Clădirile se vor dispune pe parcele în regim izolat. Acestea se vor dispune la minim 2m față de limitele laterale ale parcelei și cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare. În situația în care pe fațada dinspre vecin nu există ferestre de vedere cu dimensiunea mai mare de 0,6x0,6 m, acestea pot fi amplasate la o distanță mai mică, de minim 1,5 m, cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare.
- În orice caz, retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor va fi de minim 5m, cu excepția anexelor gospodărești, care pot fi amplasate la minim 2 m față de limita posterioară.

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

Liv:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. De asemenea, dispunerea clădirilor față de vecinătăți se va face cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare la data începerii demersurilor pentru autorizarea construcției.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Liv:

- **Pentru construcțiile comerciale :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției : Vor fi prevăzute :
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu :

- accese carosabile pentru proprietari/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 maxim 25 metri vor avea o lățime de minim 3,5 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri 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 metri
 - o singură bandă de 3,5 metri lățime;
 - cele cu o lungime de maxim 100 metri - minim 2 benzi (total 7 metri), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru accese pietonale pe domeniul public și în interiorul parcelelor și pentru accese carosabile în interiorul parcelelor se vor utiliza doar materiale de îmbrăcăminte permeabile, în alcătuiți permeabile.

Apele pluviale de pe carosabile și trotuare vor fi preluate în rigole adiacente; rigolele vor fi dimensionate corespunzător și vor fi acoperite pentru a suporta circulația pietonală/ auto după caz; de asemenea, ele vor fi proiectate astfel încât să nu împiedice accesul către parcele și să nu direcționeze apele pluviale spre parcele. Rigolele vor fi menținute în permanență curate și funcționale.

Se va conserva trama stradală tradițională, cu corecțiile și extinderile propuse prin noul PUG și cu profilele transversale minimale propuse. Se vor organiza zone de întoarcere și zone de lărgire pentru depășiri/ manevre.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Liv:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate sau în interiorul parcelelor, în afara spațiilor publice.
- pentru alte funcțiuni admise, se vor respecta prevederile din preambul cu privire la staționarea autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Liv:

Regimul de înălțime va fi de maxim S/D+P+M

Înălțimea maximă admisă la cornișă va fi de 6 m.

Înălțimea maximă admisă la coamă va fi de 10 m.

Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se acceptă, însă nu se mai permit extinderi pe verticală.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Liv:

- Arhitectura clădirilor de locuit (fie clădiri noi, fie reconstrucții/ modificări ale clădirilor existente) va exprima funcțiunea pe care o reprezintă;
- Arhitectura clădirilor cu funcțiuni complementare (fie clădiri noi, fie reconstrucții/ modificări ale clădirilor existente) se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile de locuit ca arhitectură și finisaje;
- Clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic;
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună;
- Volumetria clădirilor va fi simplă. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele valoroase ale cadrului natural/ construit, față de repere și de puncte de interes) ; Se va urmări cu precădere realizarea de clădiri în trepte, care profită de panta terenului și contribuie la stabilitatea generală a terenului.
- Paramentul : se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale: lemn, piatră; acestea vor fi utilizate în alcătuirii discrete, fără exces decorativ, cu accent pe expresivitatea naturală a materialelor. Se permite utilizarea finisajelor minerale (tencuieli/ zugrăveli), dar coloritul va fi obligatoriu în nuanțe stinse, cât mai apropiate de cele naturale. Se interzice coloritul strident în nuanțe intense, saturate. Se interzice finisarea cu materiale strălucitoare (tablă lucioasă, inox, materiale plastice, plăci din orice material dacă au finisaj lucios, panouri sandwich din tablă, panouri de tip -bond etc.).
- Raportul plin/gol: va predomina plinul. Ferestrele vor fi dreptunghiulare, cu un raport de min. 1/3 între lățime și înălțime, corespunzător alcătuirii tradiționale a ferestrelor. Nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale, pătrate, sau încheiate cu arcade.
- Tâmplăria: tâmplăria ferestrelor și a ușilor exterioare se va realiza pe cât posibil din lemn; se admit alternative din aluminiu cu mască de lemn, PVC imitație lemn sau alcătuirii în culori închise, sobre. Se vor evita finisajele cu strălucire sau culori tari ale tâmplăriilor;
- Geamul ferestrelor va fi simplu, nu se admit geamuri oglindate sau fumurii;
- Elementele adiacente construcției (scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade etc.): nu se admit inoxul, ornamentele din plastic sau din beton, alcătuirile importate din limbaje arhitecturale străine zonei (de ex. baluștri din beton);
- Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în două ape sau în patru ape, cu pantă de peste 35°. În cazul alcătuirilor în două ape, timpanele vor fi tratate decorativ cu elemente din lemn în alcătuirii simple, discrete (traforuri, grilaje din șipci) fără exces decorativ;
- Materiale admise pentru învelitori: materiale colorate în nuanțe de gri antracit, bej sau cărămiziu cu acoperiri fără strălucire, care se integrează corect în peisajul natural și cel construit (șindrilă/ șiță, țigle ceramice, tablă cutată fălțuită, șindrile din tablă etc.). Se interzic materialele de învelitori în culori stridente (de ex. roșu aprins, albastru, verde etc.) sau din materiale strălucitoare (de ex. tabla galvanizată). Sistemele de panouri solare sau alte echipamente de energie regenerabilă se vor dispune, pe cât posibil, astfel încât perceperea lor din spațiul public să fie cât mai redusă;
- Tinichigeria va fi concepută cu geometrie simplă, discretă ;
- Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic în culori închise, fără strălucire;
- Anexele gospodărești se vor subordona clădirii principale ca volume și tratare arhitecturală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Liv:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora. Se admit soluții locale doar până la echiparea zonei cu utilități publice și doar cu respectarea normelor sanitare.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurime sau înzidite (în construcție).
- se permite echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc.) cu condiția poziționării sistemelor pe acoperișuri astfel încât perceperea lor din spațiul public să fie

cât mai redusă posibil.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Liv:

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața parcelei; se vor amenaja grădini de fațadă în spațiul rămas liber între clădiri și aliniament.
- se recomandă plantarea în curți a arborilor/ arbuștilor din flora locală pentru a umbri clădirile și a menține astfel un microclimat de calitate.
- se interzice plantarea speciilor exotice decorative (de ex. varietăți de *thuja*, varietăți de arbori pitici cu coroană globulară, varietăți de palmier aclimatizat etc.) și a speciilor invazive (de ex. oțetarul, salcâmul, caprifoiul, iedera etc.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Liv:

- Împrejmuirile spre stradă vor avea cel mult 1.5m înălțime și vor fi realizate în diverse alcătuiți transparente din lemn sau elemente metalice, cât mai simple, cu soclu opac de max. 60 cm.
- Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi opace cu înălțimea de cel mult 1.8m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Liv:

P.O.T. maxim admisibil 20%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Liv:

C.U.T. maxim admisibil 0,6

IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE.**Generalități. Caracterul zonei.**

Subzona cuprinde totalitatea echipamentelor publice: unități administrative, de cultură, cult, de învățământ, de sănătate etc.

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

- construcții administrative
- construcții de învățământ: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, cercetare, școli profesionale
- construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici
- construcții de cultură: case de cultură, cămine culturale, săli de reuniune, centre educaționale, centre multifuncționale, etc
- construcții de sănătate
- construcții sociale, centre de zi, centre multifuncționale, etc
- construcții pentru sport
- alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public.
- funcțiuni conexe și complementare celor de mai sus.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**IS:**

- se admit extinderi la construcțiile existente, cu condiția respectării funcțiunilor admise conform art. 1.
- Se permit activități de comerț, alimentație și locuire care să deservească activitatea principală (de exemplu magazine în școli, spitale, etc, cazare pentru elevi, cazare în lăcașuri de cult, locuințe de serviciu, etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:**IS:**

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)****IS:**

- suprafața minimă a parcelei va fi de 1000 mp și front la stradă de minim 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**IS:**

- clădirile noi vor fi retrase dispuse la aliniament sau retrase față de aliniament cu minim **3 metri**, în funcție de tipologia străzii.

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

- clădirile noi se vor retrage față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirilor, dar nu mai puțin de **3 m** și față de limita posterioară la cel puțin de **5.0 metri**, respectând normele de securitate la incendiu.

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

- clădirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**,

respectând normele de securitate la incendiu

- clădirile existente se vor menține pe amplasamentele actuale pe toată durata lor de existență, luându-se măsuri compensatorii pentru securitatea la incendiu acolo unde este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS:

- **Pentru construcțiile administrative :**

□ accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;

□ accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

- **Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare :** Vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- **Pentru construcțiile comerciale :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției : Vor fi prevăzute :

□ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

□ platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- **Pentru construcțiile de cult:** Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

- **Pentru toate categoriile de construcții de cultură :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării, vor fi prevăzute:

□ alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

□ parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ : Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate : Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a. Accesele vor fi realizate prin :

□ străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

□ străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și securității la incendiu.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

□ cu o bandă de circulație de 3,5 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 metri;

□ cu două benzi de circulație de 7 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 metri.

Accesul carosabil rezervat ambulanțelor sau intervențiilor de urgență nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșe.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS:

- asigurarea locurilor de staționare se va face în interiorul parcelor sau în parcuri publice amenajate, conform normativelor în vigoare și a prevederilor prezentate în preambul (vezi capitol parcaje).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS:

Regim de înălțime maxim admis la noile construcții : **S/D+P+2+M**

Înălțimea maximă admisă: **la cornișă/atic 12m, la coamă 15 m**

Clădirile cu regim de înălțime mai mare decât cel admis se mențin pe toată durata de existență a construcțiilor.

Pentru clădirile de cult se permite o înălțime maximă de **15m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS:

Pentru clădiri cu valoare arhitecturală mare:

Intervențiile asupra monumentelor istorice sau a clădirilor identificate cu valoare arhitecturală mare se vor face în regim de restaurare și conform legii privind protecția monumentelor istorice.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- se interzice eliminarea decorațiilor valoroase (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Existența lor dau unicitate și valoare urbanistică.

- ferestrele originale valoroase vor fi păstrate prin recondiționare, menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor, păstrarea proporțiilor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriei PVC. Se vor păstra/recondiționa tâmplăriile din lemn cu decorațiuni și se recomandă înlocuirea foilor din sticlă cu geam termopan cu proprietăți izolatoare. La spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile soluții moderne, contemporane – sticlă, oțel etc.

- se interzice placarea cu polistiren a fațadelor clădirilor istorice; se vor alege soluții de termoizolare la interior, care să nu distrugă fațadele;

- se interzice desființarea porților decorative.

- se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete
- Se interzice utilizarea finisajelor străine mediului istoric, atât la clădiri, cât și la împrejurimi- de ex. materiale plastice (PVC, polycarbonat, învelitori bituminoase). Se vor interzice finisajele atipice mediului urban istoric- de ex. piatră spartă, lemn cioplit cu motive rustice, placaje ceramice sau cu plăci de aluminiu pe fațade;
- se va permite utilizarea pentru învelitori doar a țiglei ceramice, culoare cărămiziu și a tablei fâltuite fără strălucire, culoare gri.
- se interzic elemente parazitare – iesiri din volum;
- panourile publicitare și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind amplasamentul, dimensiunile și forma acestora
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidării/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase.

Pentru clădiri noi și/sau fără valoare arhitecturală mare:

Se permite tratarea arhitecturală contemporană în concordanță cu arhitectura actuală a clădirilor.

- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
 - Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
 - Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi cu șarpante în patru ape
 - Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, de culoare cărămiziu, maro sau gri antracit, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se interzic învelitorile bituminoase.
 - Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc); nu se acceptă la clădirile publice confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox, polycarbonat.
 - Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
 - Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi doar tâmplării din lemn sau aluminiu, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire
- Pentru clădiri de cult, tratarea arhitecturală va fi cea specific eclezastică prin adaptare la necesitățile și imaginea arhitecturală caracteristice fiecărui cult în parte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- clădirile vor fi eficiente energetic și vor fi echipate cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile, însă acestea vor fi dispuse cât mai puțin vizibil din spațiile publice.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS:

- Spațiile libere și plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei sau respectând prevederile din preambul cu privire la suprafețele de spații verzi în funcție de destinația clădirii.
- se recomandă plantarea în curți a arborilor/ arbuștilor din flora locală pentru a umbri clădirile și a menține astfel un microclimat de calitate.
- se interzice plantarea speciilor exotice decorative (de ex. varietăți de *thuja*, varietăți de arbori pitici cu coroană globulară, varietăți de palmier aclimatizat etc.) și a speciilor invazive (de ex. oțetarul, salcâmul, caprifoiul, iedera etc.).

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI:

IS:

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejuriri opace, necesare pentru protecție sau separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea maximă de 1,5 metri.
- împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejuririlor transparente sau din gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS:

POT maxim = 45%.

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

IS:

CUT maxim = 1,6

S – Subzona de servicii :

Reprezintă subzona cu destinația de servicii, activități comerciale și funcțiuni complementare.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

S:

- construcții cu destinația de servicii pentru turism – cazare și alimentație publică, hoteluri și restaurante etc
- servicii medicale, servicii sociale, servicii de asistență și îngrijire
- activități de spectacole, culturale,
- activități sportive, recreative, loisir etc
- comerț, logistică, reprezentanțe etc
- birouri de servicii profesionale, sedii companii
- echipamente publice – instituții publice : de tip administrativ, învățământ, cult, cultură, parcuri, spații verzi etc.
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S:

- ateliere de întreținere, reparații, spălătorii auto, stații de carburanți, alte servicii, târg auto, piață agroalimentară, doar în afara zonei centrale a orașului Zlatna
- locuințe colective, doar la nivelele superioare ale clădirilor.
- se admit conversii funcționale în locuințe sau instituții publice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

S:

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevazute la articolele 1 si 2.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

S: suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de **500 mp**, cu un front la strada de minim **12.0 metri**, respectând normele tehnice în vigoare specifice funcțiunii și capacității clădirii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

S:

- clădirile se vor dispune la aliniament sau retras față de aliniament cu minim **3 metri**, în funcție de tipologia străzii

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S: - clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3 metri** și cu respectarea normelor de securitate la incendiu.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3.0 metri**;

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

S: - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- **Pentru construcțiile administrative :**
- acces carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;

□ accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

- **Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare** : Vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- **Pentru construcțiile comerciale** : Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției : Vor fi prevăzute :

□ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

□ platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- **Pentru construcțiile de cult**: Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

- **Pentru toate categoriile de construcții de cultură** : Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării, vor fi prevăzute:

□ alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

□ parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ : Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate : Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a. Accesele vor fi realizate prin :

□ străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

□ străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și securității la incendiu.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

□ cu o bandă de circulație de 3,5 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 metri;

□ cu două benzi de circulație de 7 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 metri.

Accesul carosabil rezervat ambulanțelor sau intervențiilor de urgență nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

□ circulația carosabilă separată de cea pietonală;

□ alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;

□ alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;

□ alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- **Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.**
- **Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.**
- **pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S: Staționarea autovehiculelor se va realiza în afara circulației publice, în incinte sau în spații amenajate ca parări. Dimensionarea locurilor de parcare se va realiza conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- S:**
- Regim de înălțime maxim admis: S/D +P+2+M
 - Înălțimea maximă admisă la cornișă – 12 m
 - Înălțimea maximă admisă la coamă – 15 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- S:**
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
 - **Paramentul:** Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, gri, crem). Se interzic materialele strălucitoare.
 - **Raportul plin/gol:** ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate;
 - **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc): nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox;
 - **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă cu pante peste 35° sau tip terasă
 - **Învelitorile** vor fi realizate din materiale ceramice (țiglă) de culori natur, cărămiziu, maro, tablă de culoare gri, caramiziu, maro sau negru.
 - **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- S:**
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
 - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice.
 - se vor studia posibilitățile de asigurare cu prioritate a utilităților din resurse regenerabile

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

S: Conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

S:

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea de maxim 1.5 m (cu excepția porților), din materiale preponderent naturale.
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

S: POT maxim = 40 %.

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

S: CUT maxim = 1,4

M1 – Zonă mixtă locuințe și servicii

Zona mixtă de locuințe și servicii este specifică unui tip de dezvoltare care combină funcțiuni rezidențiale și comerciale (sau de servicii), cu acces facil la o arteră majoră de circulație. Principala caracteristică a acestei subzone este diversitatea mai largă a utilizării clădirilor, tendința de regim de înălțime mai mare, indicatori urbanistici mai generoși.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1:

- Locuințe individuale;
- Anexe gospodărești
- Spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă;
- Alei pietonale, podețe, platforme, accese, parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1:

- Se admite autorizarea executării de unități de depozitare, producție nepoluantă și de prestări servicii (activități profesionale, științifice și tehnice, cabinete medicale de specialitate, birouri, agenții), de dimensiuni mici – suprafața construită de maxim 250 mp (cu excepția celor indicate la Art. 3- Utilizări interzise) cu următoarele condiții cumulative:
 - o activitățile nu sunt producătoare de poluare a aerului și apei, poluare fonică;
 - o activitatea și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admite autorizarea de unități comerciale cu următoarele condiții cumulative:
 - o suprafața construită la sol este mai mică de 250 mp;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admite realizarea clădirilor de cult, cu următoarele condiții cumulative:
 - o din conformarea clădirii și geometria parcelei rezultă o distanță de minim 10m între orice clădire de pe parcelă până la orice limită a parcelei;
 - o serviciul religios se va desfășura la interiorul clădirii, fără a fi transmis prin tehnică de amplificare la exteriorul clădirii;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admit unități de interes public, administrative, financiar-bancare, cu următoarele condiții cumulative:
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admit unități de învățământ și alte servicii educaționale destinate populației din zonă (școală, grădiniță, clădiri destinate petrecerii timpului liber al elevilor în scop educațional- cluburi de joacă, cluburi de hobby-uri, ludotecă etc.):
 - o respectă normele în vigoare referitoare la amplasarea și proiectarea instituțiilor de învățământ;
 - o retragerile minime vor fi de 5m față de orice limită a parcelei;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admit clădiri pentru sănătate cu gabarit mic (cabinete individuale cu orice specializare, cabinete de tehnică medicală etc.)- cu următoarele condiții cumulative:
 - o respectă normele în vigoare referitoare la amplasarea și proiectarea clădirilor pentru sănătate;
 - o parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere;
 - o parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
- Se admit clădiri pentru servicii sociale și social-medice (servicii de îngrijire vârstnici, îngrijire persoane

cu dizabilități, protecția copilului, servicii dedicate persoanelor aflate în dificultate și categoriilor defavorizate etc.) cu următoarele condiții cumulative:

- respectă normele în vigoare referitoare la amplasarea și proiectarea clădirilor cu funcțiunile respective;
 - parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere
 - parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
 - Se admit clădiri și amenajări pentru cultură, cu următoarele condiții cumulative:
 - parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere
 - parcare se va face exclusiv în interiorul curții.
 - Se admit structuri de primire turistică de capacitate redusă: cu cel mult 8 camere, cu următoarele condiții cumulative:
 - unitățile să nu organizeze petreceri pe timpul nopții;
 - să desfășoare doar activități care nu produc zgomot;
 - parcare clienților să se facă exclusiv în interiorul curții pensiunii/ agropensiunii
 - parcela are acces direct din drum public, fără a utiliza în acest scop servituți de trecere
 - Se admit unități de alimentație publică cu capacitate redusă- restaurante, cafenele, baruri, terase, cofetării etc.- cu următoarele condiții cumulative:
 - activitatea unității să se desfășoare doar în interiorul parcelei;
 - să nu fie generatoare de poluare fonică (muzică la volum ridicat, larmă);
 - să nu organizeze petreceri cu desfășurare după ora 22.00;
 - să respecte toate normele în vigoare referitoare la activitatea de alimentație publică;
 - parcare clienților să se facă exclusiv în interiorul parcelei unității de alimentație publică.
 - Se admit funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
 - Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca acestea să nu fie producătoare de zgomot care să afecteze vecinii sau trecătorii, să fie poziționate astfel încât să fie cât mai puțin vizibile din spațiul public și să nu fie amplasate pe clădiri identificate a avea valoare de patrimoniu local.
- Indiferent de profilul activității de pe parcelele cu altă funcțiune decât locuirea, depozitarea utilajelor, a materialelor, a mărfii, a produselor, a echipamentelor etc. se va face obligatoriu în interiorul parcelelor, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public sau să nu afecteze imaginea generală a localității.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1:

- Depozitare en-gros
- Platforme de precolectare a deșeurilor
- Activități poluante
- alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

M1: suprafață minimă de **500 mp**; front minim la stradă de **12.00 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1:

- Clădirile vor fi dispuse la aliniament sau retras la minim 1 metru, conform tipologiei zonei.
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu 13 m, față de axul drumului județean cu

minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta gabaritele și configurația propuse pentru străzile care vor fi modernizate și cele noi, conform profilelor transversale prezentate pe planșele anexate.

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

M1:

- Clădirile se vor dispune pe parcele în regim izolat sau cuplat.
- În cazul clădirilor dispuse izolat, acestea se vor dispune la minim 2m față de limitele laterale ale parcelei și cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare. În situația în care pe fațada dinspre vecin nu există ferestre de vedere cu dimensiunea mai mare de 0,6x0,6 m, acestea pot fi amplasate la o distanță mai mică, de minim 0,6 m (conform Codului Civil), cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare.
- În cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor amplasa pe limita de proprietate, lipite la calcan cu clădirea vecină, iar față de cealaltă limită laterală se va respecta o distanță de cel puțin 3 m, respectând și distanțele de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare
- clădirile cu rol de adăpost de animale se vor dispune la minim 10 m față de ferestrele clădirilor învecinate, dacă acestea adăpostesc locuințe sau funcțiuni complementare, altele decât anexele gospodărești.
- În orice caz, retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor va fi de minim 5m, cu excepția anexelor gospodărești, care pot fi amplasate la minim 2 m față de limita posterioară.

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

M1:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. De asemenea, dispunerea clădirilor față de vecinătăți se va face cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare la data începerii demersurilor pentru autorizarea construcției.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1:

- **Pentru construcțiile administrative :**
 - accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
 - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- **Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare :** Vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
- **Pentru construcțiile comerciale :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției : Vor fi prevăzute :
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- **Pentru toate categoriile de construcții de cultură :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau

spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării, vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ : Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate : Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a. Accesele vor fi realizate prin :

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și securității la incendiu.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

- cu o bandă de circulație de 3,5 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 metri;
- cu două benzi de circulație de 7 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 metri.

Accesul carosabil rezervat ambulanțelor sau intervențiilor de urgență nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu :

- accese carosabile pentru proprietari/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 maxim 25 metri vor avea o lățime de minim 3,5 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri 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 metri
 - o singură bandă de 3,5 metri lățime;
 - cele cu o lungime de maxim 100 metri - minim 2 benzi (total 7 metri), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru accese pietonale pe domeniul public și în interiorul parcelelor și pentru accese carosabile în interiorul parcelelor se vor utiliza doar materiale de îmbrăcăminte permeabile, în alcătuiri permeabile.

Apele pluviale de pe carosabile și trotuare vor fi preluate în rigole adiacente; rigolele vor fi dimensionate

corespunzător și vor fi acoperite pentru a suporta circulația pietonală/ auto după caz; de asemenea, ele vor fi proiectate astfel încât să nu împiedice accesul către parcele și să nu direcționeze apele pluviale spre parcele. Rigolele vor fi menținute în permanență curate și funcționale.

Se va conserva trama stradală tradițională, cu corecțiile și extinderile propuse prin noul PUG și cu profilele transversale minimale propuse. Se vor organiza zone de întoarcere și zone de lărgire pentru depășiri/ manevre.

Se admit drumuri de servitute cu condiția ca acestea să nu depășească 250m lungime și să aibă lățimea de minim 3.8m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate sau în interiorul parcelelor, în afara spațiilor publice.
- pentru alte funcțiuni admise, se vor respecta prevederile din preambul cu privire la staționarea autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1:

Regimul de înălțime va fi de maxim S/D+P+1+M. Înălțimea maximă admisă la cornișă va fi de 8m. Înălțimea maximă admisă la coamă va fi de 12m. Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se acceptă, însă nu se mai permit extinderi pe verticală.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1:

- Arhitectura clădirilor de locuit (fie clădiri noi, fie reconstrucții/ modificări ale clădirilor existente) va exprima funcțiunea pe care o reprezintă;
- Arhitectura clădirilor cu funcțiuni complementare (fie clădiri noi, fie reconstrucții/ modificări ale clădirilor existente) se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile de locuit ca arhitectură și finisaje;
- Clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic;
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună;
- Volumetria clădirilor va fi simplă. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele valoroase ale cadrului natural/ construit, față de repere și de puncte de interes);
- Paramentul : se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale: lemn, piatră; acestea vor fi utilizate în alcătuirii discrete, fără exces decorativ, cu accent pe expresivitatea naturală a materialelor. Se permite utilizarea finisajelor minerale (tencuieli/ zugrăveli), dar coloritul va fi obligatoriu în nuanțe stinse, cât mai apropiate de cele naturale. Se interzice coloritul strident în nuanțe intense, saturate. Se interzice finisarea cu materiale strălucitoare (tablă lucioasă, inox, materiale plastice, plăci din orice material dacă au finisaj lucios etc.).
- Raportul plin/gol: va predomina plinul. Ferestrele vor fi dreptunghiulare, cu un raport de min. 1/3 între lățime și înălțime, corespunzător alcătuirii tradiționale a ferestrelor. Nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale, pătrate, sau încheiate cu arcade, acestea nefiind specifice zonei și fiind străine locului.
- Tâmplăria: tâmplăria ferestrelor și a ușilor exterioare se va realiza pe cât posibil din lemn; se admit alternative din aluminiu, PVC imitație lemn sau alcătuirii în culori închise, sobre. Se vor evita finisajele cu strălucire sau culori tari ale tâmplăriilor;
- Geamul ferestrelor va fi simplu, nu se admit geamuri oglindate sau fumurii;
- Elementele adiacente construcției (scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade etc.): nu se admit inoxul, ornamentele din plastic sau din beton, alcătuirile importate din limbaje arhitecturale străine zonei (de ex. baluștri din beton);

- Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în două ape sau în patru ape, cu pantă de peste 35°. În cazul alcătuirilor în două ape, timpanele vor fi tratate decorativ cu elemente din lemn în alcătuirii simple, discrete (traforuri, grilaje din șipci) fără exces decorativ;
- Materiale admise pentru învelitori: materiale colorate în nuanțe de gri antracit, bej sau cărămiziu cu acoperiri fără strălucire, care se integrează corect în peisajul natural și cel construit (șindrilă/ șită, țigle ceramice, tablă cutată fălțuită, șindrile din tablă etc.). Se interzic materialele de învelitori în culori stridente (de ex. roșu aprins, albastru, verde etc.) sau din materiale strălucitoare (de ex. tabla galvanizată). Sistemele de panouri solare sau alte echipamente de energie regenerabilă se vor dispune, pe cât posibil, astfel încât perceperea lor din spațiul public să fie cât mai redusă;
- Tinichigeria va fi concepută cu geometrie simplă, discretă ;
- Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic în culori închise, fără strălucire;
- Anexele gospodărești se vor subordona clădirii principale ca volume și tratare arhitecturală.

Clădirile care adăpostesc funcțiuni complementare vor respecta aceleași reguli referitoare la conformarea arhitecturală ca locuințele.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora. Se admit soluții locale doar până la echiparea zonei cu utilități.
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție).
- se permite echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc.) cu condiția poziționării sistemelor pe acoperișuri astfel încât perceperea lor din spațiul public să fie cât mai redusă posibil.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1:

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața parcelei; se vor amenaja grădini de fațadă în spațiul rămas liber între clădiri și aliniament.
- se recomandă plantarea în curți a arborilor/ arbuștilor din flora locală pentru a umbri clădirile și a menține astfel un microclimat de calitate.
- se interzice plantarea speciilor exotice decorative (de ex. varietăți de *thuja*, varietăți de arbori pitici cu coroană globulară, varietăți de palmier aclimatizat etc.) și a speciilor invazive (de ex. oțetarul, salcâmul, caprifoiul, iedera etc.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

M1:

- Împrejmuirile spre stradă vor avea cel mult 1.5m înălțime și vor fi realizate în diverse alcătuirii transparente din lemn sau elemente metalice, cât mai simple, cu soclu opac de max. 60 cm.
- Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi opace cu înălțimea de cel mult 1.8m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1:

P.O.T. maxim admisibil 40%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

M1:

C.U.T. maxim admisibil 1,2

M2 - Zonă mixtă – turism și agrement

Zona îmbina facilități destinate turiștilor (cazare, restaurante, obiective de vizitat) cu activități recreative și de relaxare (parcuri, sport, spații verzi, activități culturale sau de divertisment).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- construcții pentru turism: unități de cazare și alimentație publică
- construcții și instalații pentru agrement și sport: pârtii de schi, bob, tir, tiroliană, teleschi, telecabină/telescaun, parcuri de distracții, aquapark-uri etc
- construcții și amenajări pentru sport, acoperite sau descoperite, precum bazine, terenuri de sport, construcții pentru atracție turistică, locuri de joacă, loisir, echipamente și dotări aferente, clădiri administrative, alimentație publică și comerț pentru turism
- construcții pentru sănătate, tratament, terapii, wellness, terapii alternative etc.
- construcții pentru expoziții, activități culturale, săli de spectacole și conferințe
- circulații pietonale, carosabile și pentru bicicliști.
- spații verzi, amenajări perisagistice, etc.
- clădiri administrative și echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuire doar pentru angajați sau doar de tip case de vacanță
- servicii doar conexe activității turistice și de agrement

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă pentru ca o parcelă să fie contruibilă va fi de 1000 mp, front la stradă de minim 15 m

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor fi retrase față de aliniament cu cel puțin **3 metri**.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi retrase față de limitele de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3 metri**, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, respectând normele de securitate la incendiu prevăzute de legislația în vigoare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- **Pentru toate categoriile de construcții de cultură** : Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării, vor fi prevăzute:

□ alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

□ parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate : Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de

categoria I și a II-a. Accesele vor fi realizate prin :

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și securității la incendiu.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

- cu o bandă de circulație de 3,5 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 metri;
- cu două benzi de circulație de 7 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 metri.

Accesul carosabil rezervat ambulanțelor sau intervențiilor de urgență nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va realiza în afara circulației publice, în incinte sau în spații amenajate ca parări. Dimensionarea locurilor de parcare se va realiza conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru construcții de turism și agrement:

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+4+M**
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 22 m
- Înălțimea maximă admisă la streșină: 18 m

Pentru case de vacanță:

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+M**
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 12 m
- Înălțimea maximă admisă la streșină: 15 m

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, **contemporană**, care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii, se interzic construcțiile realizate integral cu pereți cortină; golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare,

trapezoidale, rotunde, poligonale)

- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi tip șarpantă cu pante peste 35 grade.
- **Învelitoare:** învelitorile vor fi din lemn, țiglă sau tablă (doar tablă fără strălucire), de culoare cărămiziu, maro, gri
- **Paramentul** va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza o serie limitativă materialele de finisaj: tencuieli lise pentru fațade, cărămidă aparentă, beton aparent, pereti cortina doar parțial, etc. Se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.
- **Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- **Tâmplăria exterioară** va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi doar tâmplării din lemn sau aluminiu.
- **Elemente adiacente construcției:** Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- **Pentru publicitate,** se admit pe fațadele clădirilor principale litere volumetrice de dimensiuni reduse, fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă denumirea, sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate noile clădiri se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se admit soluții locale cu condiția respectării normelor sanitare. Clădirile vor fi independente sau parțial independente energetic (se recomandă folosirea de soluții regenerabile de tip panouri solare, fotovoltaiice, sisteme eoliene, energie geotermală etc.)
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele libere neocupate cu construcții și circulații vor fi plantate cu arbori și însămânțate cu gazon. Se va asigura un procent minim de spații verzi de 30% din incinta.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi opace sau transparente, cu înălțimea de maxim **1,8 metri**. Se recomandă împrejurimi metalice transparente cu dublarea spre interior, cu gard viu din arbori și arbuști plantați des.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru construcții de turism și agrement:

POT maxim propus : **20% pentru construcții, 50% pentru amenajări (bazine exterioare, terenuri de sport descoperite, alei etc)**

Pentru case de vacanță: POT maxim propus : **20%**

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru construcții de turism și agrement: CUT maxim propus = **1,2**

Pentru case de vacanță: CUT maxim propus = **0,9**

ID- ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE**Generalități. Caracterul zonei.**

Zona cuprinde funcțiuni lucrative, productive și de depozitare.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**ID:**

- activități productive, depozitare și funcțiuni complementare de tip servicii, comerț, logistică, reprezentanțe, comerț.
- unități de producție energie regenerabilă
- plantații verzi de protecție
- suprafețe de parcare, accese auto și spații pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ID:**

- 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 autoturisme mici.
- Se admit unități de producție agro-zootehnică dacă acestea respectă normele legale în vigoare referitoare la protecția mediului și a sănătății populației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE :**ID:**

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)****ID:**

- suprafața minimă a parcelei va fi de **1000 mp** și front la stradă de minim **12 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**ID:**

- retragerea noilor clădiri față de aliniament va fi de minim 3 m
- clădirile existente care nu respectă retragerile minime impuse mai sus se mențin în forma actuală. În cazul desființării clădirilor, noile clădiri vor respecta noua regulă impusă.

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri și cu respectarea distanțelor de siguranță la incendiu între clădiri. Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**ID:**

- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din

Regulamentul General de Urbanism, prezentate în preambul.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ID:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: conform RGU și normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor – vezi preambul.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ID:

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+2+M**

Înălțimea maximă admisă : la cornișă 12 m, la coamă 15 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ID:

- Arhitectura clădirilor noi va fi contemporană, cât mai simplă, fără stridente și cu un impact vizual cât mai mic.
- Volumetrie: va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Se vor căuta soluții de reducere a impactului vizual al clădirilor prin fragmentarea volumelor, concepte pavilionare, utilizarea eficientă a demisolului pentru reducerea înălțimii clădirii etc.

- Raport plin/gol: va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea doar formă drepunghiulară (nu se admit goluri nespecifice: pătrate, triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, goluri cu arcade etc.)

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă- pe cât posibil înierbată-, sau cu șarpante în două sau patru ape.

- Paramentul : Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune. Se admit tencuieli vopsite în culori discrete, nestridente; se admite utilizarea betonului și a cărămizii aparente. Se admit pereți-cortină, plăci compozite cu acoperiri metalice sau panouri sandwich doar în culori discrete.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc): se interzice folosirea inoxului, a materialelor plastice, a acoperirilor metalice strălucitoare pentru stâlpi și balustrade. Se permite utilizarea lemnului sau a metalului în alcătuiți fără luciu, fără culori stridente.

- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, cabluri etc), amplasarea de bannere publicitare.

- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sistemele audio-video.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ID:

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

- se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ID:

- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **20%** din suprafața parcelei;
- pe terenurile rămase libere prin retragerile obligatorii față de limitele laterale și posterioare se vor planta arbori pe o deschidere de min. **1 m** pentru a forma aliniamente verzi de protecție.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**ID:**

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă până la max. 1,8 m, realizată din grilaj metalic sau din lemn în alcătuiți transparente cât mai simple. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor putea fi opace. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Imaginea arhitecturală a împrejmuirilor va fi corelată cu cea a clădirilor aflate pe parcelă.

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

- POT maxim = 50%.

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

- CUT maxim = 1,8

Az– Unități agro-zootehnice**Generalități. Caracterul zonei:**

Zona cuprinde unități agro-zootehnice existente și propuse de capacitate mică și medie.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții cu funcțiune agro-zootehnică, precum și funcțiuni complementare: grajduri, depozite de furaje, depozite de materiale, cabinet veterinar, punct farmaceutic veterinar și fitosanitar, seră/ siloz, garaje, remiză întreținere utilaje, ateliere mecanizare, locuințe de serviciu, echipamente tehnico-edilitare etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni complementare precum unități industriale nepoluante, depozitare, servicii, cu condiția de a nu afecta vecinătățile.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

- orice alte utilizări decât cele de la art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)**

- suprafața minimă a parcelei va fi de **1000 mp** și front la stradă de minim **15 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerea noilor clădiri față de aliniament va fi de minim 3 m

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul la imobile se va realiza direct din drum public cu lățimea de min. 4.00 m; este interzisă edificarea pe parcele accesibile prin servituți de trecere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: conform RGU și normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor – vezi preambul.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis:

S/D+P+1+M

Înălțimea maximă admisă : la cornișă 8 m, la coamă 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor noi va fi contemporană, cât mai simplă, fără stridente și cu un impact vizual cât mai mic.
- Volumetrie: va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Se vor căuta soluții de reducere a impactului vizual al clădirilor prin fragmentarea volumelor, concepte pavilionare, utilizarea eficientă a demisolului pentru reducerea înălțimii clădirii etc.
- Raport plin/gol: va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea doar formă drepunghiulară (nu se admit goluri nespecifice: pătrate, triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, goluri cu arcade etc.)
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă- pe cât posibil înierbată-, sau cu șarpante în două sau patru ape.
- Paramentul : Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune. Se admit tencuieli vopsite în culori discrete, nestridente; se admite utilizarea betonului și a cărămizii aparente. Se admit pereți-cortină, plăci compozite cu acoperiri metalice sau panouri sandwich doar în culori discrete.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc): se interzice folosirea inoxului, a materialelor plastice, a acoperirilor metalice strălucitoare pentru stâlpi și balustrade. Se permite utilizarea lemnului sau a metalului în alcătuiți fără luciu, fără culori stridente.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, cabluri etc), amplasarea de bannere publicitare.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sistemele audio-video.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale; Se admit soluții locale doar până la echiparea zonei și doar cu respectarea normelor sanitare.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **20%** din suprafața parcelei;
- pe terenurile rămase libere prin retragerile obligatorii față de limitele laterale și posterioare se vor planta arbori pe o deschidere de min. **1 m** pentru a forma aliniamente verzi de protecție.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă până la max. 1,8 m, realizată din lemn în alcătuiți transparente cât mai simple. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 1,80 m înălțime și vor putea fi opace. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%.

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

CUT maxim = 1,5

V - ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

Se compune din următoarele subzone:

V1- Spații verzi publice

V2- Amenajări sportive

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și plantări de diferite tipuri sau terenuri agricole în ingravilan, neconstruibile.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății, populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V1:

- spații verzi înierbate și plantate;
- circulații pietonale, spații pentru circulația bicicliștilor, mobilier urban;
- echipamente de joacă pentru copii;
- dotări de înfrumusețare a spațiilor verzi (instalații de apă, obiecte de artă publică etc.)
- alte utilizări conform legilor și normelor în vigoare.

V2:

- sunt admise clădiri și amenajări pentru practicarea sporturilor în spații descoperite și acoperite; anexe ale clădirilor pentru sport (depozite, vestiare etc); spații administrative, funcțiuni conexe (centru medical, sedii, centre de închiriere a echipamentelor sportive, centru TTC de transmisiune a competițiilor etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V1: Se admit dotări publice și clădiri pentru sport și recreere, precum și anexele acestora, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

În zona haldelor de steril ecologizate din intravilanul/extravilanul orașului Zlatna se permite, cu caracter excepțional, **activitatea de exploatare a minereurilor nevalorificate** (remanente) rezultate din procesele miniere anterioare, însă numai cu condiția elaborării în prealabil a unui PUZ aprobat, care să reglementeze: fezabilitatea tehnico-economică a exploatării; lipsa impactului semnificativ asupra stării de reabilitare ecologică a zonei; măsurile de protecție a sănătății populației și a factorilor de mediu; compatibilitatea cu celelalte funcțiuni urbanistice ale zonei.

V2 : nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V1+V2: - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 2;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport;

- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate;
- se interzic alte funcțiuni în afară de cele de la Art 1. și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

V1: construcțiile permise se vor realiza astfel încât suprafața totală a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a zonei verzi.

V2: Suprafața minimă a parcelei va fi de 1000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V1: construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 2m.

V2 : construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 3 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V1: construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim 2 m față de limitele laterale ale parcelei și de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei.

V2: construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei și de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

V1+V2: construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 3 metri, respectând normele de protecția la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1: se va asigura minim accesul pietonal și pe bicicletă.

V2:

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Este interzisă edificarea pe parcelele din aceste subzone dacă au acces doar prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1: staționarea autovehiculelor se va face numai în locuri special amenajate, în parcuri publice amenajate conform normelor în vigoare.

V2: se vor asigura parcarile necesare în interiorul parcelelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

V1+V2: regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+M, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi de 10 m, cu

excepția construcțiilor pentru sport, care se vor realiza conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V1+V2:

- Volumetria clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes).
- **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol** – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare
- **Tâmplăria** va fi din lemn sau imitație lemn (PVC, aluminiu cu mască din lemn)
- **Elementele adiacente construcției:** Scările exterioare, stâlpii, parapetii, balustradele, etc vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se interzice folosirea inoxului.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în patru ape sau două ape
- **Învelitorile** lemn, materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fălțuită culoare gri antracit și alte materiale cu condiția să fie finisate mat (fără strălucire) și culoarea să fie în nuanțe de gri antracit, bej, cărămiziu.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V1+V2:

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de construcții.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V1: spațiile plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 90 % din suprafața parcelei.

V2 spațiile plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 30 % din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V1+V2: Împrejmuirile se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră) sau vor fi de tip gard viu și vor avea înălțimea de maxim 1.50 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

V1 : POT maxim =10 %

V2 : POT maxim =30 %

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

V1 : CUT maxim = 0,1

V2: CUT maxim = 0,6

C – CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

Generalități. Descrierea zonei.

Din această zonă fac parte subzonele:

Cc- Subzona căi de comunicație rutiere

Cf- Subzona căi de comunicație feroviare

Subzona Cc este specifică circulațiilor publice rutiere și zonelor adiacente, existente și propuse prin prezentul PUG.

Înființarea, reabilitarea și modernizarea circulațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament.

Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, dar și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor aplica profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

Pentru amenajarea spațiului public se va constitui un specific local, caracteristic localităților rurale.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi detaliată prin regulamente și hotărâri de Consiliu Local.

Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin prezenta documentație, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de 22 m față de drumurile naționale, 20 de metri față de axul drumurilor județene, respectiv de 18 de metri față de axul drumurilor comunale, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13m, față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Subzona Cf este specifică circulației pe calea ferată și zonelor adiacente.

Prin infrastructura feroviară se înțelege 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; infrastructura feroviară poate fi publică sau privată (v. OG nr. 83 din 2003, art. 2 lit. h).

Înființarea, reabilitarea și modernizarea circulațiilor feroviare se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate întocmite de către operatorul feroviar.

Se vor respecta retragerile impuse de zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate, conform Ordinul nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Cc

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră
- spații verzi, aliniamente verzi cu plantații înalte
- mobilier urban
- echipamente tehnico-edilitare

Cf

- Circulații feroviare și echipamentele aferente (de control și semnalizare a traficului etc.), anexe ale acestora (cabine ale operatorilor, clădiri pentru lucrări de întreținere a materialului rulant etc.)

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la

expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.(v OUG 12/1998 art. 29 alin (2)).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate. (v OUG 12/1998 art. 29(4)).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare(v OUG 12/1998 art. 31).

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.(v OUG 12/1998 art. 32).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cc: Se admite amplasarea de panouri publicitare cu condiția obținerii avizului administratorului drumului

Cf: pentru orice investiții în interiorul zonelor de siguranță ale căilor ferate se va solicita avizul operatorului feroviar

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020 .

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020 :

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea cailor ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.(v HG 525/1996 art. 20 (4)).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor alin. (1), cu acordul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară.(v OUG 12/1998 art. 30(2)).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Cc+Cf:

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și căilor ferate este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor.(v OUG 12/1998 art.29- (3¹)).
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - a)amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare,cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție.
 - a1)depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - b)utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - c)efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin

modificarea echilibrului freatic;

d)depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.(v OUG 12/1998 art. 30).

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Cc:

- Se vor respecta profilele transversale minimale propuse prin prezenta documentație conform normativelor în vigoare

Cf:

- Se vor respecta profilele minimale impuse de normele de siguranță în vigoare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cc+Cf :

- Nu este cazul

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

Cc+Cf :

- Nu este cazul

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

Cc+Cf :

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Cc+Cf :

- Nu este cazul

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cc :

- staționarea autovehiculelor în spațiile publice se va face numai în parcuri amenajate corespunzător.

- în profilul drumurilor existente și propuse se vor realiza locuri de staționare, în măsura în care spațiul permite acest lucru.

Cf:

- staționarea autovehiculelor în zona de siguranță a căii ferate este interzisă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cc+Cf :

- Nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cc:

- Drumurile existente propuse pentru modernizare și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație.

- Pentru aleile pietonale și se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști în măsura în care permite spațiul

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc

mijloace specifice de deplasare

- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi de natură contemporană, alcătuite din materiale preponderent naturale (lemn, piatră, vegetație)

Cf:

- Construcțiile aferente căilor ferate se vor conforma constrângerilor tehnologice, în funcție de destinația lor

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Cc:

- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Se vor asigura puncte de alimentare stradală cu apă potabilă

Cf:

- Rețelele tehnico-edilitare se vor realiza conform proiectelor de specialitate ale operatorului feroviar

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Cc:

- se vor asigura aliniamente verzi de-a lungul străzilor din intravilan, plantate cu arbori.

Cf:

- plantațiile de arbori și arbuști în zona de siguranță a căii ferate sunt interzise. Zona de siguranță va fi permanent menținută liberă de vegetație parazitară.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Cc+Cf :

- nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Cc+Cf :

- nu este cazul

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

Cc+Cf :

- nu este cazul

GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Gc – Cimitire:

Generalități. Caracterul zonei.

Subzona reprezintă unitățile de gospodărire comunală – cimitire.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Gc:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Gc:

-se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Gc:

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Gc:

- suprafața minimă a unui cimitir va fi de 500 mp, cu front minim la stradă de 15 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Gc:

- clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 5 metri față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim 3 metri față de aliniament ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Gc:

- clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele laterale și la minim 5 metri față de limitele posterioare.
- Mormintele se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele de proprietate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Gc:

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**Gc:**

Pentru construcțiile de cult: Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Se va asigura circulația carosabilă până la spațiul de ceremonie, parcare și alei pietonale de incintă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**Gc:**

– Staționarea autovehiculelor se va organiza în parcuri amenajate.

Necesarul de parcaje:

-1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**Gc:**

- Regimul de înălțime maxim admis este – pentru capele, conform cultului, fără a depăși 15 m, pentru clădiri administrative – parter, înălțime maximă 7 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**Gc:**

– Conform cultului, fiind interzise culorile stridente și materialele nespecifice: polycarbonat, inox, sticlă oglindată, etc.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**Gc:**

- se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**Gc:**

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20% din suprafața totală

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**Gc:**

- împrejuririle spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod cât mai simplu și sobru potrivit funcțiunii, de preferat în diverse alcătuirii din lemn. Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimi de maxim 1,2 metri, iar cele de pe limitele laterale și posterioare vor putea avea maxim 2 metri înălțime.

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

POT maxim (construcții + monumente funerare) = 60%

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

CUT maxim (construcții + monumente funerare) = 0,6

Gd - Depozite deșeuri

Subzona cuprinde activități de depozitare, reciclare și prelucrare deșeuri.

Fiecare incintă va fi prevăzută perimetral cu perdele de protecție de tip vegetație înaltă.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Gd:

- platforme, construcții și instalații pentru stocarea pe categorii a deșeurilor: deșeuri voluminoase, deșeuri textile, deșeuri din lemn, mobilier, anvelope, deșeuri de echipamente electrice și electronice, baterii uzate, deșeuri de grădină, deșeuri din construcții și demolări;
- clădiri/amenajări/instalații aferente, implicate în procesul tehnologic;
- circulații carosabile de incintă, parări;
- spații verzi de protecție;
- echipamente tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Gd:

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Gd:

- se interzice colectarea și stocarea de deșeuri menajere, deșeuri medicale, deșeuri industriale, deșeuri periculoase de orice fel.

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Gd:

- suprafața minimă a parcelei – 2000 mp, cu front minim la stradă de 20 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Gd :

- clădirile se vor amplasa la minim 5 metri față de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Gd:

- clădirile se vor amplasa respectând o distanță față de limitele laterale de minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m față de limitele laterale și posterioare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Gd:

- clădirile se vor amplasa unele față de celelalte pe aceeași parcelă respectând minim jumătate din înălțimea celei mai joase dintre ele, cu respectarea normelor de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Gd:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; nu se admite asigurarea accesului carosabil prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Gd:

- conform normelor tehnice în vigoare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**Gd:**

- Înălțimea maximă a clădirilor: 12m sau conform necesităților tehnologice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**Gd:**

- Conform normelor tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**Gd:**

- Conform cerințelor tehnice și a normelor în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**Gd:**

- Conform normelor tehnice în vigoare, asigurând perimetral perdele verzi de protecție de tip vegetație înaltă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**Gd:**

- Împrejmuirile sunt obligatorii, vor fi opace și vor fi tratate arhitectural în mod simplu și discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,2 metri.

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

POT maxim = 60%

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

CUT maxim = 1,6

TE - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Generalități. Caracterul zonei.

Subzona reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare existente și viitoare (clădiri și instalații aparținând alimentării cu apă, energie electrică, gaze naturale, tefelonie, canalizare, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în prezentul regulament.

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, rețelelor, stații de epurare, stații de pompare, etc.) se face numai pe baza avizului sanitar și după caz, a deținătorului rețelelor.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

TE:

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE:

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TE:

- se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

TE:

- pentru clădiri de servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m.
- echipamentele aferente lucrărilor tehnico-edilitare se pot dispune pe imobile cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE:

- clădirile se vor dispune retras față de aliniament la o distanță de minim 3,00 metri.
- echipamentele aferente rețelelor edilitare se pot dispune la aliniament.

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

TE:

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2,00 m;
- În cazul echipamentelor dispuse pe terenuri cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora, amplasarea lor se va face pe limitele de parcelă.

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

TE:

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Distanțele între echipamente și clădiri vor respecta limitele de siguranță și protecție conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**TE:**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică cu lățimea minimă a carosabilului de 4 m;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**TE:**

- în cazul construcțiilor de clădiri, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism și a normelor tehnice în vigoare. În cazul echipamentelor, nu este necesară asigurarea staționării autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**TE:**

- regimul de înălțime nu va depăși S/D+P, iar înălțimea clădirilor nu va depăși **7,00 m**
- Înălțimile echipamentelor/instalațiilor vor respecta o înălțime maximă de 15 m sau conform reglementărilor tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**TE:**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; se interzic culorile stridente, formele și materiale agresive mediului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**TE:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice sau din surse locale

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**TE:**

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, 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 **200,00 mp**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.

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

POT maxim = 40 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**TE:**

CUT maxim = 1,00 mp ADC / mp teren

TDS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Generalități. Caracterul zonei:

Zona imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI etc.)

Prevederi:

(1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/ MCIN/ MAJ/ SRJ/ STS/ MAPN/ MJ/ SIE/ SPP nr. 2. 212/2. 391 IM 40/59/2. 868/C/ 16.317/263/151/419/2018.

(2) În conformitate cu precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 34/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I., M.ApN, S.R.I. (după caz) pentru:

a. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor cu destinație specială din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);

b. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale situate în extravilan;

c. documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I., M.ApN, S.R.I. nu este necesar sau obligatoriu pentru:

1. modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);

2. pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;

3. lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

(5) Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul altor zone/ subzone funcționale delimitate prin prezenta documentație nu se supun reglementărilor prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism pentru respectivele zone/ subzone funcționale.

ZONA AFLATA PERMANENT SUB APE

Generalități. Caracterul zonei:

Zona cuprinde terenurile aferente cursurilor permanente de apă de pe teritoriul comunei.

Prevederi:

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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996. Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

Lucrările hidrotehnice, posturile hidrometrice, acumulările cu diverse scopuri, induc zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare; amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice se va face cu respectarea zonelor de protecție instituite conform Legii apelor;

Este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile (observație: zona dig - mal este zona inundabilă) ale cursurilor de apă; pentru amplasarea unor obiective, indiferent de destinație, în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei; aceasta măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor exprimat prin „Avizul de amplasament”.

Lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte etc.) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor de scurgere a apelor mari.

De-a lungul cursurilor de apă naturale, a acumularilor și barajelor, sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare; în aceste zone nu este permisă amplasarea de obiective sociale sau economice.

Se vor respecta zonele de protecție sanitară și hidrogeologică din jurul captărilor/ acumulărilor de apă, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 930/2005.

Se impune ca elementele privind echiparea hidro-edilărilor să fie corelate ca termen de realizare cu echiparea urbanistică prevăzută de P.U.G. și R.L.U. (conform definiției în Masterplanul județului și implicit în planul de dezvoltare tehnico-edilărilor obligatoriu de implementat în urma acestei includeri - vezi HG 188/2002 cu modificările și completările ulterioare, anexa 1 "Plan de acțiune privind colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate urbane").

Se vor avea în vedere măsurile ce decurg din Directiva 91/676/EC a UE privind protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole, transpusă prin H.G. 964/2000.

În cazul în care se intenționează să se execute lucrări de captare/acumulare pe cursuri de apă, precum și de regularizare, îndiguire, etc. se va avea în vedere în primul rând asigurarea conectivității longitudinale și transversale a cursurilor de apă; aceste lucrări se vor executa doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, exprimat prin „Avizul de gospodărire a apelor” (vezi Legea apelor nr. 107/1996).

FOND FORESTIER

Generalități. Caracterul zonei:

Zona cuprinde terenurile împădurite de pe teritoriul comunei.

Prevederi:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

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 obiective, în condițiile Codului Silvic:

- clădiri și amenajări necesare exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri și ape minerale;
- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, surse de apă potabilă;
- locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată;
- obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".
- Conform Codului Silvic, este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.
- Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m față de liziera pădurii se va face doar cu avizul Direcției Silvice.

TERENURI AGRICOLE

Generalități. Caracterul zonei:

Zona cuprinde terenurile agricole de pe teritoriul comunei, atât cele situate în extravilan, cât și cele situate în intravilan.

Prevederi:

Terenuri agricole din extravilan:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din extravilan este permisă exclusiv pentru construcțiile speciale, căile ferate, infrastructura rutieră, suprafețe de mișcare aeroportuare, căi navigabile, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, realizarea de surse de apă, construcțiile agricole, infrastructura aferentă rețelelor de comunicații electronice, centrale și capacități energetice pentru producerea de energie din surse regenerabile și altele asemenea, cu respectarea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și realizarea planurilor parcelare aferente avizate de primărie și recepționate de oficiul de cadastru, în condițiile legii. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, case de vacanță, pensiuni, garaje sau alte construcții sau amenajări cu caracter permanent.

Amplasarea construcțiilor de orice fel, pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă. Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților pentru protecția animalelor, agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente

acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene

- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv: construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.
- Construcții-anexă și amenajări aferente exploatațiilor agricole se pot autoriza în extravilan cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:**
- construcțiile și amenajările vor deservi exclusiv activitățile aferente exploatației agricole;
 - **suprafața totală minimă a exploatației agricole va fi de 1 ha**, aceasta putând fi constituită din una sau mai multe parcele aflate în proprietatea și/sau în exploatarea aceluiași titular;
 - apartenența terenurilor la exploatarea agricolă și suprafața totală a acestora vor fi dovedite prin documente justificative, conform legislației în vigoare;
 - parcela pe care se amplasează construcțiile va avea acces la un drum public sau la un drum de exploatare agricolă, direct ori prin servitute legal constituită;
 - suprafața construită destinată construcțiilor-anexă nu va depăși **10% din suprafața totală a exploatației agricole**, fără a se depăși POT maxim de **20% raportat la parcela pe care se realizează efectiv construcțiile**;
 - regimul maxim de înălțime va fi **P**, cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice a căror funcționare impune o altă înălțime;
 - Realizarea construcțiilor în extravilan nu generează obligația autorității publice locale de a extinde rețelele publice de infrastructură tehnico-edilitară. Asigurarea utilităților se va realiza în condițiile legii, prin racordare la rețelele existente sau prin soluții individuale autorizate
 - amplasarea construcțiilor și distanțele dintre acestea se vor realiza cu respectarea normelor sanitare, de securitate la incendiu, de protecție a mediului și a celorlalte prevederi legale aplicabile;
 - **nu se admite utilizarea construcțiilor agricole în scop de locuire permanentă sau realizarea de construcții cu destinație rezidențială sub justificarea deservirii exploatației agricole.**
 - f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan
 - g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
 - h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
 - i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.
 - j) specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 ha.

Terenuri agricole din intravilan:

Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul orașului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea

accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților.

Reglementări privind amenajările de îmbunătățiri funciare – Amenajarea CES Zlatna

Pe teritoriul UAT Zlatna se află **Amenajarea CES Zlatna, cod amenajare 1374**, cu o suprafață de aproximativ **138 ha**, administrată de **ANIF – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Alba**. Amenajarea cuprinde lucrări de combatere a eroziunii solului, lucrări de evacuare a apelor, plantații antierozionale, drumuri de exploatare și construcții hidrotehnice aferente.

Pentru terenurile afectate de amenajările de îmbunătățiri funciare se aplică următoarele reglementări:

Pentru **obiectivele noi de investiții situate pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare administrate de ANIF**, după aprobarea PUG și, după caz, introducerea terenurilor în intravilan, este obligatorie **obținerea Acordului Tehnic ANIF**, anterior realizării investiției.

Prin **Acordul Tehnic ANIF** se vor stabili **zonele de protecție și condițiile specifice** aferente lucrărilor de îmbunătățiri funciare existente.

Amplasarea și realizarea construcțiilor noi se vor face astfel încât să fie asigurată **funcționalitatea neîntreruptă a amenajărilor de îmbunătățiri funciare**, atât pe perioada executării lucrărilor, cât și după finalizarea acestora.

Beneficiarii investițiilor sunt direct răspunzători, în condițiile legii, pentru eventualele afectări care conduc la **nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare** din zonă.

Lucrările de îmbunătățiri funciare afectate accidental în timpul executării unor lucrări de construire sau amenajare vor fi **aduse la parametrii inițiali de funcționare, pe cheltuiala beneficiarului investiției**.

Se va asigura permanent **accesul personalului și utilajelor specifice ANIF** pentru întreținerea, exploatarea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF.

Este interzisă executarea de **construcții, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe sau drumuri la o distanță mai mică de 2,00 m față de lucrările din infrastructura amenajărilor de combatere a eroziunii solului**, inclusiv văi și canale de evacuare.

La proiectarea și executarea investițiilor se vor respecta **zonele de protecție aferente infrastructurii de îmbunătățiri funciare**, precum și legislația și normativele tehnice în vigoare privind proiectarea, amplasarea și executarea lucrărilor în vecinătatea acestora.

Este interzisă **distrugerea sau degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare**, precum și împiedicarea luării măsurilor necesare pentru conservarea acestora ori înlăturarea efectelor unor calamități, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

PARTEA IV: UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (UTR) subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. construire

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ REGLEMENTATE ÎN ORAȘUL ZLATNA:

Unități Teritoriale de Referință – UAT Zlatna

UTR1a – Zona centrală a orașului Zlatna

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe colective și individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, terenuri cu destinație specială, căi de comunicație.

Restricții generale :

În zona de **protecție a monumentelor istorice și în zona construită protejată**, pentru orice fel de lucrări de construire, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare, se va solicita în prealabil Avizul Direcției pentru Cultură.

Se declară construcții cu valoare arhitecturală mare, care se propun a fi clasate în lista monumentelor istorice:

În interiorul zonei construite protejate se propun pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice 10 imobile:

Casa familiei Lukacs Bella Zlatna, Str. Valea Morilor, nr. 7, 1760

Școala de Arte și Meserii, azi Liceul „Corneliu Medrea” Zlatna, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 14, 1895

Fostul Centru administrativ al domeniului Zlatna, azi Spital Zlatna, Str. Horea, nr. 1, 1737

Biserica parohiei romano-catolice din Zlatna, str. I. L. Caragiale, nr. 2, 1772

Biserica parohiei reformate din Zlatna, str. Lacului, nr. 2, 1850

Clădirea ANAF Zlatna, Str. Valea Morilor, nr. 1, înc. sec. XIX.

Casa WILHELM Zlatna, Str. Valea Morilor, nr. 2, înc. sec. XIX.

Casă Zlatna, str. Piața Unirii, nr. 3, sf. sec. XVIII

Casa Albini Zlatna, str. T. Vladimirescu, nr. 15, sf. sec. XIX

Școala confesională Zlatna, str. Horea, 1902

Clădiri cu valoare arhitecturală, istorică și de context, medie – care necesită protecție locală:

1. Clădiri și instalații ale patrimoniului industrial: Turnul de evacuare a gazelor de la fostul combinat de prelucrare a cuprului este înalt de peste 220 de metri și constituie un element de identitate pentru orașul Zlatna

2. Casă Zlatna, str. T. Vladimirescu, nr. 31

3. Casă Zlatna, str. T. Vladimirescu, nr. 23

4. Casă Zlatna, str. Petru Dobra, nr. 20

5. Casă Zlatna, str. Cloșca, nr. 7

6. Casă Zlatna, str. Avram Iancu, nr. 24

7. Casă Zlatna, str. Valea Morilor, nr. 52

8 Casă Zlatna, Valea Morilor, nr. 54

18. Monumentul eroilor Zlatna 1936

19. Troița din cimitirul ortodox Zlatna

20. Bustul lui Avram Iancu Zlatna

21. Bustul lui Petru Dobra Zlatna

22. Bustul lui Decebal Zlatna

23. Diorama Zlatna

24. Ansamblul cimitirelor din str. Horea: · Cimitirele ortodox, greco-catolic și romano-catolic cu monumentele funerare ale unora dintre cei mai de seamă fii ai orașului, Zlatna

25. Monumentul comemorativ din curtea bisericii Reformate închinat lui Ferencz Jozsef, Lukacs Bela, Zlatna
26. Parcul și amenajările din zona centrală Zlatna

În interiorul zonelor de protecție propuse, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Alba.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului național este de 22 m, a drumurilor județene este de 20 de metri, iar a drumurilor comunale este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Pentru lucrările de construire din imediata vecinătate a terenului cu destinație specială se va solicita **avizul MAI**.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
ZCP – Zonă construită protejată						
ZCP Lc – Locuințe colective în zona construită protejată	40%	1,2	S/D+P+4+M/Er	18	22	H/2, dar nu mai puțin e 5 m
ZCP Liu – Locuințe individuale de tip urban în zona construită protejată	35%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	2 m
ZCP IS – Instituții publice în zona construită protejată	45	1,6	S/D+P+2+M	12	15	H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ZCP S – Servicii în zona construită protejată	40	1,4	S/D+P+2+M	12	15	H/2, dar nu mai puțin e 3 m
Lc - Locuințe colective	40%	2,2	S/D+P+4+M/Er	18	22	H/2, dar nu mai puțin e 5 m
Liu.c (locuire urban constituit)	50%	1,2	S/D+P+1+M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
Liu.d (locuire urban dezvoltare)	35%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate

Liv (locuire pe versant)	20%	0,6	S/D+P+M	6 m	10	3 m stradă / 2m lateral, 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
M1 (mixt locuire + servicii)	40%	1,2	S/D+P+1+M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
M2 (turism și agrement)	20%	0,9	S/D+P+1+M/	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3m lateral, 5 m spate
	20%-50% cu amenajări	1,2	S/D+P+4+M	18	22	
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
Az (agro-zootehnic)	50%	1,5	S/D+P+1+M	8	12	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3m lateral, 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10%	0,1	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
	30%	0,6				
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
TDS (destinație specială)	—	—	—	—	—	—
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR1 – Alte zone din orașul Zlatna

Funcțiunile principale : locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație, zone mixte

Restricții generale :

În zona de **protecție a monumentelor istorice**, pentru orice fel de lucrări de construire, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare, se va solicita în prealabil Avizul Direcției pentru Cultură.

În afara zonei construite protejate, se propun pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice:

Școala Montanistică, Zlatna. str. Petru Dobra, nr. 15, 1771

Cimitirul evreiesc, Zlatna, FN, în zona industrială, lângă fabrica de cupru, sf. sec. XVIII

Clădiri cu valoare arhitecturală, istorică și de context, medie – care necesită protecție locală:

1. Clădiri și instalații ale patrimoniului industrial: Turnul de evacuare a gazelor de la fostul combinat de prelucrare a cuprului este înalt de peste 220 de metri și constituie un element de identitate pentru orașul Zlatna

2. Casă Zlatna, str. T. Vladimirescu, nr. 31

3. Casă Zlatna, str. T. Vladimirescu, nr. 23

4. Casă Zlatna, str. Petru Dobra, nr. 20

5. Casă Zlatna, str. Cloșca, nr. 7

6. Casă Zlatna, str. Avram Iancu, nr. 24

7. Casă Zlatna, str. Valea Morilor, nr. 52

8 Casă Zlatna, Valea Morilor, nr. 54

18. Monumentul eroilor Zlatna 1936
19. Troița din cimitirul ortodox Zlatna
20. Bustul lui Avram Iancu Zlatna
21. Bustul lui Petru Dobra Zlatna
22. Bustul lui Decebal Zlatna
23. Diorama Zlatna
24. Ansamblul cimitirelor din str. Horea: · Cimitirele ortodox, greco-catolic și romano-catolic cu monumentele funerare ale unora dintre cei mai de seamă fii ai orașului, Zlatna
25. Monumentul comemorativ din curtea bisericii Reformate închinat lui Ferencz Jozsef, Lukacs Bela, Zlatna
26. Parcul și amenajările din zona centrală Zlatna

În interiorul zonelor de protecție propuse, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Alba.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului național este de 22 m, a drumurilor județene este de 20 de metri, iar a drumurilor comunale este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Liu.c (locuire urban constituit)	50%	1,2	S/D+P+1+M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
Liu.d (locuire urban dezvoltare)	35%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
Liv (locuire pe versant)	20%	0,6	S/D+P+M	6 m	10	3 m stradă / 2m lateral, 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m

M1 (mixt locuire + servicii)	40%	1,2	S/D+P+1+M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2 m lateral / 5 m spate
M2 (turism și agrement)	20%	0,9	S/D+P+1+M/	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral, 5 m spate
	20%-50% cu amenajări	1,2	S/D+P+4+M	18	22	
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
Az (agro-zootehnic)	50%	1,5	S/D+P+1+M	8	12	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral, 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10%	0,1	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
	30%	0,6				
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5 m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
TDS (destinație specială)	—	—	—	—	—	—
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR2 – Sat Feneș

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

În zona de **protecție a monumentelor istorice**, pentru orice fel de lucrări de construire, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare, se va solicita în prealabil Avizul Direcției pentru Cultură.

Clădiri cu valoare arhitecturală, istorică și de context, medie – care necesită protecție locală:

- 13.Șură Sat Feneș, nr. 44
- 14.Șură Sat Feneș, nr. 70
- 15.Șură Sat Feneș, nr. 76
- 16.Șură Sat Feneș, nr. 73

În interiorul zonelor de protecție propuse, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Alba.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului național este de 22 m, a drumurilor județene este de 20 de metri, iar a drumurilor comunale este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
ZP_Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+M	5	9	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
M1 (mixt locuire + servicii)	40%	1,2	S/D+P+1+M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
M2 (turism și agrement)	20% 20%-50% cu amenajări	0,9 1,2	S/D+P+1+M/ S/D+P+4+M	12 18	15 22	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3m lateral, 5 m spate
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR3 – Sat Galați

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

În zona de **protecție a obiectivelor propuse pentru clasare în Lista monumentelor istorice**, pentru orice fel de lucrări de construire, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare, se va solicita în prealabil Avizul Direcției pentru Cultură.

Propunere clasare :

Biserica parohiei ortodoxe Galați, nr. 8, sec. XIX

În interiorul zonelor de protecție propuse, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Alba.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului național este de 22 m, a drumurilor județene este de 20 de metri, iar a drumurilor comunale este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR4 – Sat Valea Mică

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

În zona de **protecție a obiectivelor propuse pentru clasare în Lista monumentelor istorice**, pentru orice

fel de lucrări de construire, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare, se va solicita în prealabil Avizul Direcției pentru Cultură.

Propunere clasare :

Biserica Valea Mică , nr. 11, sec. XIX

În interiorul zonelor de protecție propuse, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Alba.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului național este de 22 m, a drumurilor județene este de 20 de metri, iar a drumurilor comunale este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR5 – Sat Pătrângenii

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, zonă mixtă, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

În zona de **protecție a obiectivelor propuse pentru clasare în Lista monumentelor istorice**, pentru orice fel de lucrări de construire, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare, se va solicita în prealabil Avizul Direcției pentru Cultură.

Propunere clasare :

Biserica Pătrângenii, nr. 35, sec. XIX

În interiorul zonelor de protecție propuse, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Alba.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului național este de 22 m, a drumurilor județene este de 20 de metri, iar a drumurilor comunale este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
M1 (mixt locuire + servicii)	40%	1,2	S/D+P+1+M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații)	10%	0,1	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate

verzi / sport)	30%	0,6				
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR6 – Sat Podu lui Paul

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, zonă mixtă, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului național este de 22 m, a drumurilor județene este de 20 de metri, iar a drumurilor comunale este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
M1 (mixt locuire + servicii)	40%	1,2	S/D+P+1+M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar mu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații)	10%	0,1	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate

verzi / sport)	30%	0,6				
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeurii)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5 m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR7 – Sat Suseni

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului național este de 22 m, a drumurilor județene este de 20 de metri, iar a drumurilor comunale este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate

GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR8 – Sat Vâltori

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

În zona de **protecție a obiectivelor propuse pentru clasare în Lista monumentelor istorice**, pentru orice fel de lucrări de construire, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare, se va solicita în prealabil Avizul Direcției pentru Cultură.

Propunere clasare :

Biserica Vâltori, nr. 29, sec. XIX

În interiorul zonelor de protecție propuse, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Alba.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului comunal este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m

ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeurii)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR9 – Sat Izvoru Ampoiului

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

În zona de **protecție a obiectivelor propuse pentru clasare în Lista monumentelor istorice**, pentru orice fel de lucrări de construire, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare, se va solicita în prealabil Avizul Direcției pentru Cultură.

Propunere clasare :

Biserica Izvoru Ampoiului, nr. 2, sec. XIX

Propunere protecție locală:

10. Casă Sat Izvoru Ampoiului, nr. 51

11. Școală Sat Izvoru Ampoiului, nr. 6

17.Casă Sat Izvoru Ampoiului, nr. 1

În interiorul zonelor de protecție propuse, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Alba.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului comunal este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte

că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
M1 (mixt locuire + servicii)	40%	1,2	S/D+P+1+M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR10 – Sat Dealu Roatei

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului comunal este de 18 m, în interiorul căroră orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeurii)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR11 – Sat Trâmpoiele

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

În zona de **protecție a obiectivelor propuse pentru clasare în Lista monumentelor istorice**, pentru orice fel de lucrări de construire, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare, se va solicita în prealabil Avizul Direcției pentru Cultură.

Propunere clasare :

Biserica parohiei ortodoxe Trâmpoiele, nr. 16, 1812

În interitoriul zonelor de protecție propuse, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Alba.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului comunal este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea

riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR12 – Sat Pârâu Gruului

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului comunal este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize

geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
M1 (mixt locuire + servicii)	40%	1,2	S/D+P+1+M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR13 – Sat Dumbrava

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
Liv (locuire pe versant)	20%	0,6	S/D+P+M	6 m	10	3 m stradă / 2m lateral, 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR14 – Sat Botești

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Restricții generale :

În zona de **protecție a obiectivelor propuse pentru clasare în Lista monumentelor istorice**, pentru orice fel de lucrări de construire, care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare, se va solicita în prealabil Avizul Direcției pentru Cultură.

Propunere clasare :

Castelul de la Botești, nr. 1, 1936

În interiorul zonelor de protecție propuse, orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire conform legii în vigoare se vor realiza numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Alba.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Zona de protecție a drumului național este de 22m, a comunal este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările

de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Lir (locuire rurală)	30%	0,9	S/D+P+1/M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
M1 (mixt locuire + servicii)	40%	1,2	S/D+P+1+M	8	12	La aliniament sau la 1 m stradă / 2m lateral / 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeurii)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR15 – Sat Dobrot

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Zona de protecție a drumului comunal este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea

riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Liv (locuire pe versant)	20%	0,6	S/D+P+M	6 m	10	3 m stradă / 2m lateral, 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR16 – Sat Ruși

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Zona de protecție a drumului comunal este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și indiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize

geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Liv (locuire pe versant)	20%	0,6	S/D+P+M	6 m	10	3 m stradă / 2m lateral, 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeurii)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—

UTR17 – Sat Runc

Funcțiunile principale : zonă centrală, locuințe individuale, instituții publice și de servicii, echipamente tehnico-edilitare, gospodărie comunală, spații verzi, căi de comunicație.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu **descărcare arheologică**, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În **zona de siguranță a construcțiilor și culeorilor de infrastructură tehnică** (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Zona de protecție a drumului comunal este de 18 m, în interiorul cărora orice lucrări de construire vor necesita avizul administratorului drumului.

Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta **retragerile între axul străzilor și garduri/construcții**, astfel încât să poată fi realizate lucrările de modernizare străzi sau construire noi străzi, conform traseelor și profilelor transversale propuse pe planșele anexate.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de **inundații** să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu **risc de producere a alunecărilor de teren** să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zonă funcțională	POT max	CUT max	Regim înălțime max	H max la cornișă	H max la coamă	Retrageri minime
Liv (locuire pe versant)	20%	0,6	S/D+P+M	6 m	10	3 m stradă / 2m lateral, 5 m spate
IS (instituții publice)	45%	1,6	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
S (servicii)	40%	1,4	S/D+P+2+M	12	15	La aliniament sau retras la min. 3 m, lateral H/2, dar nu mai puțin e 3 m
ID (industrie / depozitare)	50%	1,8	S/D+P+2+M	12	15	3 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 3 m lateral. 5 m spate
V / V1 / V2 (spații verzi / sport)	10% 30%	0,1 0,6	S/D+P+M	—	10	2-3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
GC (cimitire)	60%	0,6	—	—	15	5 m stradă / 3 m lateral/ 5 m spate
GD (deșeuri)	60%	1,6	—	—	12	5 m stradă / H/2, dar nu mai puțin de 5m lateral, 5 m spate
TE (echipare edilitară)	40%	1,0	S/D+P	—	7	3 m stradă / 3 m lateral. 5 m spate
C (căi de comunicație)	—	—	—	—	—	—