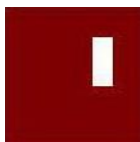


BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ALEXANDRU RUGESCU
C.I.F. RO21596063

Str. Mihai Eminescu, Bl. 48B, Ap. 5 - 330031 Deva, România
Tel.: +4 0744 199 417; +4 0740 849 323 E-mail: alrugescu@yahoo.com

PLANUL URBANISTIC GENERAL
COMUNA SĂLAȘU DE SUS
Județul Hunedoara

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PLAN URBANISTIC GENERAL

B. Regulament Local de Urbanism

Comuna Sălașu de Sus, Județul Hunedoara

Amplasamentul:

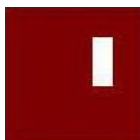
Comuna Sălașu de Sus, Județul Hunedoara

Nr. proiect:

3 / 2015

Specialitatea:

URBANISM



1.2. BENEFICIAR

Primăria comunei SĂLAȘU DE SUS

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂLAȘU DE SUS

Strada Principală, nr. 21, Comuna Sălașu de Sus, Județul Hunedoara

1.3 PROIECTANT DE URBANISM

Biroul Individual de Arhitectură Alexandru Rugescu

- arh. Alexandru RUGESCU

- arh. Răzvan RUGESCU

1.4. PROIECTANȚI DE SPECIALITATE

Studii topografice

S.C. BELEVION GEOTOPO S.R.L.

– inginer topograf Adrian LUNCAN, inginer topograf Adrian URÎTESCU

Studiu geotehnic

S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L.

– inginer geolog Maria GHIȚOAICA

Studiu istoric

S.C. VANDERLAY ARHEO S.R.L.

– arheolog Florela VASILESCU, istoric Călin Ioan CORNEA

Studiu impact de mediu + Documentație aviz de mediu

S.C. TEHNOBIOS CONSULTING S.R.L.

– dr. inginer Eugen TRAISTA, biolog Emil PAUL, ecolog Vlad Istrate PAUL

Studiu de echipare edilitară + Studiu de gospodărire a apelor

S.C. HIDROBEST S.R.L.

– inginer Dorel MUNTOIU

Studiu de circulație

S.C. PRIMEX CONS S.R.L.

– inginer Alexandru LUPU

Studiu echipare rețele electrice

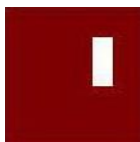
S.C. ELESIS COMPUTERS S.R.L.

– inginer Mircea VLAD

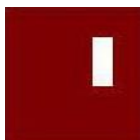
Studiu echipare rețele gaze naturale

S.C. INSTEXPERT S.R.L.

– inginer Simona MARTIN

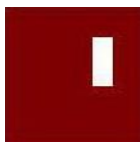
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM****CUPRINS**

I.	Dispoziții generale.....	pag.	6
	1. Rolul R.L.U.	pag.	6
	2. Baza legală a elaborării	pag.	6
	3. Domeniul de aplicare	pag.	6
II.	Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.....	pag.	9
	4. Reguli pentru păstrarea mediului și a patrimoniului natural și construit	pag.	9
	5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.....	pag.	14
	6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	pag.	17
	7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	pag.	19
	8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	pag.	20
	9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor... ..	pag.	20
	10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	pag.	22
III.	Zonificarea funcțională.....	pag.	23
	11. Zone și subzone funcționale	pag.	23
IV.	Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan.....	pag.	25
	-Zonă locuințe și funcțiuni complementare (L)	pag.	25
	-Zonă instituții publice și servicii (IS).....	pag.	30
	-Subzonă edificii pentru culte (Isc).....	pag.	34
	-Subzonă obiective cu valoare istorică și/sau arhitecturală (ISm).....	pag.	37
	-Subzonă construcții pentru învățământ (ISi).....	pag.	41
	-Subzonă servicii comerciale (ISco).....	pag.	44
	-Zonă unități industriale și depozitare (ID).....	pag.	47
	-Zonă unități agricole (A).....	pag.	50
	-Zonă spații verzi și agrement (SP).....	pag.	53
	-Zonă gospodărie comunală (GC).....	pag.	58
	-Zonă lucrări tehnico-edilitare (TE).....	pag.	61
	-Zona centrală cu funcțiuni complexe.....	pag.	64
	-Terenuri aflate permanent sub ape.....	pag.	69
	-Căi de comunicație și construcțiile aferente.....	pag.	71
V.	Prevederi privind modul de ocupare al terenurilor din extravilan.....	pag.	75
	-Terenuri agricole (TA).....	pag.	75
	-Terenuri forestiere (TF).....	pag.	75
	-Terenuri aflate permanent sub ape (TH).....	pag.	76
	-Terenuri ocupate de căi de comunicație (TC).....	pag.	76
	-Terenuri neproductive (TN).....	pag.	77
	-Terenuri cu destinație specială (TS).....	pag.	78
VI.	Unități Teritoriale de Referință.....	pag.	80
	-Sat Sălașu de Sus.....	pag.	80
	-Sat Coroiștei.....	pag.	85
	-Sat Mălăiești.....	pag.	87
	-Sat Nucșoara.....	pag.	89
	-Sat Ohaba de sub Piatră.....	pag.	94
	-Sat Paroș.....	pag.	98
	-Sat Peștera.....	pag.	99
	-Sat Râu Alb.....	pag.	101
	-Sat Râu Mic.....	pag.	103
	-Sat Sălașu de Jos.....	pag.	104
	-Sat Zăvoi.....	pag.	106



VII. Anexe – Piese desenate cu Unitățile Teritoriale de Referință cuprinzând subzonele funcționale pentru localitățile:

Sălașu de Sus		
• U.T.R. 1a – 1h.....	anexa	1
Coroiești		
• U.T.R. 2a și 2b.....	anexa	2
Mălăiești		
• U.T.R. 3a, 3b și 3c.....	anexa	3
Nucșoara		
• U.T.R. 4a – 4k.....	anexa	4
Ohaba de sub Piatră		
• U.T.R. 5a – 5e.....	anexa	5
Paroș		
• U.T.R. 6.....	anexa	6
Peștera		
• U.T.R. 7a, 7b și 7c.....	anexa	7
Râu Alb		
• U.T.R. 8a și 8b.....	anexa	8
Râu Mic		
• U.T.R. 9.....	anexa	9
Sălașu de Jos		
• U.T.R. 10a și 10b.....	anexa	10
Zăvoi		
• U.T.R. 11.....	Anexa	11.



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este documentația de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Sălașu de Sus, respectiv a localităților: Sălașu de Sus, reședința comunei, cu satele Coroiești, Mălăiești, Nucșoara, Ohaba de sub Piatră, Paroș, Peștera, Râu Alb, Râu Mic, Sălașu de Jos, și Zăvoi.

Regulamentul Local de Urbanism, ce însoțește Planul Urbanistic General al comunei Sălașu de Sus, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al comunei Sălașu de Sus, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată.

Dacă au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii naționale sau regionale, oportunitatea realizării unei/unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, este necesară, conform legii, modificarea Planului Urbanistic General al respectivei localități.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica, sistematic și permanent, dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localităților și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al localităților aparținând comunei Sălașu de Sus, au stat în principal: Legea 50/1991 (republicată în Monitorul Oficial nr. 228/14.12.1992), Ordinul MLPAT nr. 91/ 1991 și RGU (aprobat prin HGR 525/1996), Legea 350/2001 cu toate modificările ulterioare și ansamblul de legi care gestionează amenajarea teritoriului. Regulamentul Local de Urbanism al localităților aparținătoare comunei Sălașu de Sus, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice localităților.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism, au fost luate în considerare toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului puse la dispoziție de către autorități, aprobate anterior conform legii:

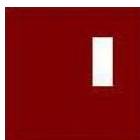
- ediția 1998 a P.U.G. comunei Sălașu de Sus, proiect nr. 7551/1998, elaborat de S.C. INSTITUTUL DE PROIECTARE HUNEDOARA - DEVA S.A.

- Planuri Urbanistice Zonale și de Detaliu elaborate în perioada 1998 - 2018.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea execuției construcțiilor pentru orice categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei. Intravilanul comunei Sălașu de Sus este format din suprafețe de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate. În planurile de reglementări ale P.U.G. sunt prezentate toate trupurile, pentru fiecare localitate în parte.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial-administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a



localităților, în acord cu potențialul acestora și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Teritoriul administrativ al comunei Sălașu de Sus cuprinde următoarele localități cu trupurile aferente:

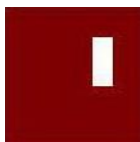
Sălașu de Sus	reședință de comună	nr. trupuri:	2
Coroiești	localitate aparținătoare	nr. trupuri:	2
Mălăiești	localitate aparținătoare	nr. trupuri:	3
Nucșoara	localitate aparținătoare	nr. trupuri:	10
Ohaba de sub Piatră	localitate aparținătoare	nr. trupuri:	1
Paroș	localitate aparținătoare	nr. trupuri:	1
Peștera	localitate aparținătoare	nr. trupuri:	3
Râu Alb	localitate aparținătoare	nr. trupuri:	1
Râu Mic	localitate aparținătoare	nr. trupuri:	1
Sălașu de Jos	localitate aparținătoare	nr. trupuri:	1
Zăvoi	localitate aparținătoare	nr. trupuri:	1
		Total trupuri:	26

Defalcăt pe localități, sunt prezentate trupurile aferente și suprafețele acestora:

Localitatea	nr. trup	suprafața (ha)	total (ha)
SĂLAȘU DE SUS	1	132,64	
	2	0,40	133,04
COROIEȘTI	3	26,29	
	4	8,93	35,22
MĂLĂIEȘTI	5	38,64	
	6	0,22	
	7	0,73	39,59
NUCȘOARA	8	85,16	
	9	1,13	
	10	2,38	
	11	1,04	
	12	3,18	
	13	3,01	
	14	0,04	
	15	0,20	
	16	0,19	
	17	0,39	96,72
OHABA DE SUB PIATRĂ	18	69,69	69,69
PAROȘ	19	47,33	47,33
PEȘTERA	20	12,40	
	21	0,26	
	22	0,27	14,63
RÂU ALB	23	53,79	53,79
RÂU MIC	24	30,29	30,29
SĂLAȘU DE JOS	25	42,17	42,17
ZĂVOI	26	30,89	30,89
TOTAL COMUNĂ			593,36

Intravilanul, aprobat conform legii, pentru localitățile aparținătoare comunei Sălașu de Sus, prezentate în planșele de reglementări ale P.U.G., vor fi marcate în teren prin borne, potrivit Legii Cadastrului și publicității imobiliare.

Zonificarea funcțională a fiecărei localități în parte s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localităților și ponderea acestora în teritoriu și este evidențiată în planșele de reglementări ale P.U.G. Pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.



Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cu excepția cazurilor în care zona prezintă o funcțiune dominantă tradițională, cazuri în care se va respecta țesutul urban și conformarea spațială existentă.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform pieselor desenate, cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care fac parte integrantă din prezentul regulament. La respectarea convențională a U.T.R.-urilor s-a ținut cont de funcțiunea dominantă a zonei, de omogenitatea funcțională, de caracteristicile morfologice, sau unde a fost cazul, de necesitatea întocmirii unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu.

Aceste U.T.R.-uri au fost delimitate prin limite fizice naturale sau antropice existente pe teren (străzi, limite de proprietăți, limite de protecție, ape, etc). Prin modul cum au fost delimitate, aceste U.T.R.-uri cuprind fie o singură zonă funcțională, fie zone funcționale diferite sau mai multe subzone, în cadrul aceleiași zone funcționale.

Unitățile teritoriale de referință reprezintă suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor, corelate cu propunerile din piesele desenate. Toate aceste U.T.R.-uri au fost numerotate pentru a putea fi identificate atât piesele scrise cât și piesele desenate.

S-au stabilit pentru comuna Sălașu de Sus un număr de 39 UTR-uri.

Localitatea	Nr. UTR-uri
Sălașu de Sus	8
Coroiești	2
Mălăiești	3
Nucșoara	11
Ohaba de sub Piatră	5
Paroș	1
Peștera	3
Râu Alb	2
Râu Mic	1
Sălașu de Jos	2
Zăvoi	1

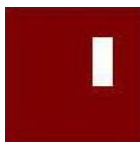
La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prevederilor respective.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, precum și prevederilor Planurilor Urbanistice Zonale și regulamentelor aferente sau a Planurilor Urbanistice de Detaliu, ulterior aprobării P.U.G.

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.

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

Fac excepție de la prevederile aliniatului anterior acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

PREVEDERI GENERALE

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

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

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

4.1. Funcțiunile principale din teritoriul administrativ al comunei Sălașu de Sus sunt locuirea și activitățile agricole. Terenurile agricole sunt evidențiate în planșa de încadrare în teritoriul administrativ al Planului Urbanistic General, iar autorizarea executării construcțiilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Suprafețele terenurilor agricole de pe teritoriul comunei sunt:

- 9.577,26 ha în extravilan
- 241,74 ha în intravilan.

Suprafața totală a terenurilor agricole este de 9.819,00 ha din care:

- | | |
|-------------------|-------------|
| -arabil | 2.966,00 ha |
| -pășuni și fânețe | 6.834,00 ha |
| -vii + livezi | 19,00 ha. |

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 și a Legii 18/1991 actualizate, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri de categoria I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N. și S.R.I., pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, cât și normele de distanțe prevăzute de Regulamentul General de Urbanism.

4.2. Pe teritoriul comunei Sălașu de Sus se stabilesc următoarele categorii de terenuri ce includ valori naturale și care sunt protejate prin prezentul regulament:

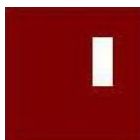
- a) cursurile de apă;
- b) spațiile verzi amenajate;
- c) suprafețe plantate în mod tradițional cu culturi;

4.3. Terenurile neproductive care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință cu specii arboricole locale.

4.4. Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de reglementări și se supun prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.

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.

De asemenea, autorizarea prevăzută la aliniatul precedent se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:



- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.5. Suprafețele împădurite sunt evidențiate pe planșa de încadrare în teritoriul administrativ, ocupând 7.998,00 ha. Având în vedere existența, în imediata apropiere a pădurii, a trupurilor existente sau extinderea intravilanului spre limitele suprafețelor împădurite, pentru orice construcție se vor respecta prevederile din prezentul Regulamentul Local de Urbanism. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de codul silvic.

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. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministerului Turismului. Se vor respecta prevederile Codului Silvic conform Legii 46 din 2008 republicată și actualizată.

Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate streografice 1970.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului delimitate conform legii (conform datelor furnizate de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale), se supune prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism.

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.

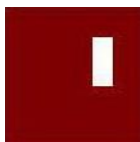
Resursele de apă ale comunei Sălașu de Sus sunt puse în evidență în planurile de reglementări și planul de încadrare în teritoriul administrativ al comunei. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, în conformitate cu reglementările prezentului Regulamentul Local de Urbanism.

4.7. 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, respectiv lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul anterior 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. Conform Legii 107/1996 actualizată, zona de protecție la râurile având lățimea de până la 10m este de 5m, iar la cele având lățimea între 10m și 50m, zona de protecție este de 15m.

În cadrul zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, nu se vor amplasa construcții, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local. Lucrările de traversare a cursurilor de apă se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor de scurgere a apelor mari.

La lucrările de extindere și /sau modernizare a rețelelor de alimentare cu apă a comunei, se va definitiva necesarul de apă potabilă și industrială corespunzător capacității efective ale dotărilor și activităților desfășurate. În cazul în care se vor executa 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 ale cursurilor de apă, iar lucrările se vor executa doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, exprimat prin „Avizul de gospodărire a apelor. Se interzice amplasarea obiectivelor sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel.

Extinderea rețelei de apă și canalizare se va realiza pentru deservirea unui procent cât mai mare din populația comunei. Se va urmări corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare și epurare a apelor uzate, fiind interzisă descărcarea apelor uzate în emisarii din zonă. Rețeaua de canalizare se va realiza de tip separativ: se interzice descărcarea apei pluviale în canalizarea menajeră. Canalizarea pluvială trebuie astfel concepută încât să se asigure colectarea eficientă a apelor pluviale și descărcarea acestora în emisarii din zonă.

Pentru realizarea unor construcții sau amenajări pe amplasamente care sunt situate în zone inundabile și care nu sunt protejate prin lucrări de apărare împotriva acestora, prin Certificatul de Urbanism se va impune beneficiarului prezentarea unui studiu de inundabilitate al amplasamentului prin care se vor indica măsurile de apărare împotriva inundațiilor.

La proiectarea lucrărilor prevăzute soluțiile tehnice adoptate vor elimina orice posibilitate de înrăutățire a calității apelor de suprafață sau subterane, iar apele afectate vor fi supuse unor măsuri tehnice care vor avea ca finalitate atingerea și menținerea stării bune a apelor.

La aprovizionarea cu apă a celor 11 localități aparținătoare comunei Sălașu de Sus se va ține seama de Normele de igienă aprobate de Ministerul Sănătății prin Ordinul 119/2014.

4.8. Autorizarea executării de construcții și amenajări în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate, se supune reglementărilor prezentului Regulamentul Local de Urbanism:

- se va respecta cu strictețe legislația de mediu în vigoare și în special prevederile OUG 57/2007 actualizată privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

- pentru fiecare proiect propus care se va desfășura în ariile protejate sau în apropiere și care poate avea un impact asupra ariilor naturale protejate, se va solicita avizul custodelui conform OM nr. 1447/2017.

- se va urmări ca prin amplasarea construcțiilor, a instalațiilor, rețelelor și celorlalte amenajări să nu fie afectată calitatea mediului și echilibrul ecologic.

- se interzic activități industriale, de producție sau alte activități generatoare de noxe, vibrații, zgomot, fum, etc.

- se vor lua măsuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului, iar în cazul scurgerilor accidentale de produse petroliere se vor aplica imediat substanțe absorbante.

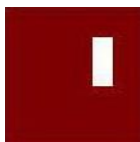
- în cazul ariilor și siturilor protejate RONPA0929 Geoparcul Dinozaurilor Țara Hațegului, ROSCI0236 Strei - Hațeg, RONPA0523 Fânețele cu narcise Nucșoara, RONPA0526 Vârful Poieni, pentru speciile protejate sunt interzise orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere, dezrădăcinare sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare din stadiile ciclului lor biologic, sau perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere.

- în cazul unor accidente/intervenții care produc prejudicii obiectivelor de conservare sau integrității siturilor, se vor demara lucrări de restaurare ce vor fi avizate de ANANP. Dacă în timpul lucrărilor sunt descoperite fosile sau fragmente scheletice, se sistează lucrările și se va anunța administratorul ANANP.

- în perimetrul siturilor vor fi respectate prevederile Legii nr. 211/2011 actualizată, privind regimul deșeurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- pe suprafața rezervațiilor naturale RONPA0523 Fânețele cu narcise Nucșoara și RONPA0526 Vârful Poieni se permit doar intervențiile care au ca scop protejarea, promovarea și asigurarea continuității obiectivelor de conservare pentru care au fost declarate.

- autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației.



4.9. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale.

- acestor clădiri li se vor aplica regulile de intervenție referitoare la monumentele istorice clasate.

- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific restaurării, numai pe baza unor proiecte detaliate și fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii;

- lucrările vor fi supravegheate de un expert/specialist în probleme de patrimoniu, pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției;

- nu se permite desființarea, parțială sau totală, a clădirilor propuse spre clasare;

- acestor clădiri li se vor aplica regulile de intervenție referitoare la monumentele istorice clasate;

- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.), pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă). Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;

- nu sunt permise modificări ale compartimentării originale și a elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc), se vor elimina elementele parazitare;

- se pot amplasa/repara elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran, sau în afara spațiului public. Pentru cele amplasate în subteran, fie ele private sau de interes public, se va aduce la starea inițială pavajul sau spațiul verde afectat de lucrarea respectivă;

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local se face cu avizul serviciilor publice județene subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul precedent.

Zonele construite protejate sunt reprezentate pe planșele de reglementări ale P.U.G.

Clădirile cu valoare de patrimoniu au fost marcate în planșele de reglementări, în conformitate cu studiul istoric, acestea fiind:

a) monumente, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice

În conformitate cu prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și a decorațiilor fațadelor, a formei și poziției golurilor, precum și a tâmplăriei, fiind interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu PVC sau aluminiu.

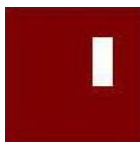
Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra, pentru acestea se vor putea realiza reabilitări sau reamenajări aprobate și avizate.

- intervențiile asupra acestora se vor realiza după obținerea avizului din partea Direcției Județene pentru Cultură sau, după caz, a Ministerului Culturii și Identității Naționale – în funcție de categoria de importanță a acestora (A - importanță națională sau B - importanță locală);

- intervențiile determinate de lucrările de restaurare care afectează solul sau subsolul se fac în mod obligatoriu cu condiția efectuării de cercetări arheologice preventive sau după caz cu supravegherea arheologică a lucrărilor;

- intervențiile posibile asupra monumentelor istorice se fac numai în condițiile prevăzute de legislația specifică urmărind în special:

- renovarea – ansamblul de lucrări curente de întreținere care nu modifică datele monumentului;
- refuncționalizarea – operațiile prin care monumentul este adaptat unei noi funcțiuni, compatibilă caracteristicilor lui simbolice, structurale, formale;
- restaurarea – operațiunea complexă prin care se urmărește evidențierea mărturiilor istorice incluse în monument;
- reabilitarea rurală – adaptarea continuă a patrimoniului arhitectural rural la nevoile contemporane, ținând cont de exigențele conservării monumentelor;



b) clădiri propuse spre clasare

Până în momentul clasării în Lista Monumentelor Istorice, clădirile propuse spre clasare nu sunt considerate monumente și nu necesită intervenții specifice monumentelor. Intervențiile asupra acestora se vor realiza însă cu condiția obținerii avizului din partea Direcției Județene pentru Cultură.

- autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara.

c) situri arheologice

- siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, cele înscrise în Repertoriul Arheologic Național sau siturile arheologice reperate, sunt zone protejate în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament;

- în zonele delimitate ca zone protejate, emiterea autorizației de construire pentru orice lucrări care afectează suprafața solului în zonele de patrimoniu arheologic, inclusiv în zona 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 și Identității Naționale respectiv a Direcției pentru Cultură Hunedoara;

- intervențiile care afectează suprafața solului în zonele delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, și se vor realiza cu condiția supravegherii arheologice pe durata săpăturilor precum și întocmirea unui raport de specialitate;

- întocmirea unor Planuri Urbanistice Zonale în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție a acestora se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale respectiv a Direcției pentru Cultură Hunedoara;

Pentru toate categoriile de clădiri de la punctele a) și b):

- nu este admisă parazitarea acestor clădiri cu anexe inadecvate (cele existente se vor demola), copertine, carcase, conducte sau cutii tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități pe fațade;

- mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care amenajarea podului poate fi efectuată fără intervenții semnificative asupra șarpantei istorice, fără modificarea volumetriei acoperișului și doar în cazul în care soluția de iluminare a spațiilor mansardate nu implică alterarea imaginii de ansamblu a fațadelor relevate și nu contravine plasticii arhitecturale;

- în cazul îndeplinirii condițiilor de mansardare, se vor utiliza ferestre în planul acoperișului, așezate în axul golurilor fațadei, sau în cazuri specifice, benzi vitrate;

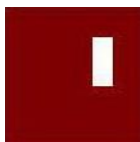
- se va recurge la luminarea mansardei dinspre stradă doar în cazul în care nu există alternativă. Nu se permite demontarea sau modificarea șarpantelor mai vechi de anul 1870.

Pentru fiecare monument istoric se constituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea sa integrală, precum și a cadrului său construit sau natural. Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia.

În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările speciale de construire, prin care se asigură:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural și peisagistic al monumentului, prin înlăturarea și diminuarea factorilor poluanți;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentului, prin avizarea și supravegherea tuturor schimbărilor care intervin în construcție;
- păstrarea potențialului arheologic, prin cercetarea și supravegherea tuturor lucrărilor care se efectuează prin săpături.

În cadrul zonei funcționale a monumentelor istorice sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentului (refaceri plantații, pavimente, împrejurări, etc.)



4.10. Pe teritoriul comunei mai există construcții și instalații rurale destinate utilizării colective, parte din ele fiind funcționale și în prezent. Acestea sunt morile și vâltorile amplasate pe cursurile de apă.

Ele sunt marcate pe planșele de reglementări, după cum urmează:

- Corioești – moară și vâltoare..... Planșa nr. 7
- Peștera – moară și vâltoare..... Planșa nr. 27
- Râu Mic – moară și vâltoare cu piuă..... Planșa nr. 35.

Acestea sunt de valoare patrimonială, propuse pentru protecție locală.

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

5.1. Conform prezentului Regulament Local de Urbanism, riscurile naturale considerate sunt cele de natură hidrografică, hidrologică și geofizică. Acestea pot fi: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

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

Un factor de risc întâlnit pe teritoriul administrativ al comunei Sălașu de Sus este cel hidrologic (pericol de inundabilitate) aferent râului Strei, în extremitatea de nord.

Acesta este însă limitat de terasamentul căii ferate Simeria - Petroșani - Craiova, care traversează și localitatea Ohaba de sub Piatră pe latura de nord, protejând astfel teritoriul comunei.

Delimitarea zonelor expuse la riscuri naturale s-a făcut pe planșa de reglementări.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, tehnologice, în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaz metan, apă și canalizare, precum și a căilor de comunicație este interzisă.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor naturale, tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor prezentului regulament.

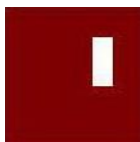
5.2.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, ale căilor de comunicații și altor lucrări de infrastructură este interzisă. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apelor sau subsolului.

Fac excepție de la prevederile alineatului anterior construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.2.2. Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale. Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în Anexa II la Legea nr. 137/1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul M.L.P.A.T. nr. 125/1996.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații, va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014. Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, se va elibera autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse din acordul de mediu.

5.3. Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planșelor de specialitate ale Planului Urbanistic General, pentru fiecare localitate în parte.



Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației locale, în următoarele condiții cumulativ:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă, parțial sau total, de către investitor.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică, se va suporta în întregime de către beneficiar.

5.3.1. Pe teritoriul comunei Sălașu de Sus se află amplasate linii electrice aeriene care beneficiază de servitutea legată de trecere în zona de siguranță în vederea retehnologizării, a reparațiilor, reviziilor sau a intervențiilor accidentale, pe toată durata de existență a acestora, în conformitate cu Legea nr. 123 din 2012, actualizată.

Liniile electrice aeriene existente pe teritoriul comunei sunt:

- LEA 220 kV Hășdat – Baru Mare;
- LEA 110 kV linie dublă Baru Mare – Hațeg, Hășdat – Pui CFR;
- LEA 110 kV linie dublă Baru Mare – Oțelu Roșu, Baru Mare – Retezat CHE Clopotiva;
- LEA 20 kV Baru Mare – Hațeg;

Din LEA 20 kV Baru Mare – Hațeg se desprind două linii locale de 20 kV, care alimentează localitățile aparținând comunei, acestea fiind:

- derivație Ohaba de sub Piatră – Sălașu de Sus;
- derivație Ohaba de sub Piatră – Rău Alb;

Din această rețea sunt alimentate radial posturile de transformare amplasate la sol sau de tip aerian, acestea fiind instalate pe stâlpi de beton.

Lățimile normate ale culoarelor de trecere (zone de siguranță) pentru LEA sunt:

- 24m pentru LEA cu tensiuni de 20 kV (12m stânga-dreapta față de axul liniei);
- 37m pentru LEA cu tensiuni de 110 kV (18,5m stânga-dreapta față de axul liniei);
- 55m pentru LEA cu tensiuni de 220 kV (27,5m stânga-dreapta față de axul liniei);

Pentru realizarea oricăror construcții, lucrări sau orice fel de obiective în zonele de siguranță se va solicita în mod obligatoriu:

- avizul CNTEE Transelectrica S.A. pentru LEA 220 kV;
- avizul S.C. ENEL Distribuție Banat S.A. pentru LEA 110 kV și pentru LEA 20 kV;

5.3.2. Autorizarea executării construcțiilor față de conductele aparținând TRANSGAZ (Dn 500 Hațeg – Paroșeni și Dn 800 BRUA) se poate face respectând următoarele distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze și următoarele obiective astfel:

- 20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv;

- 100m pentru clădiri sau spații cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere, sau alt loc public etc) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane;

- 200m pentru clădiri cu patru sau mai multe etaje;

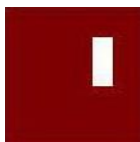
Alte distanțe care se vor respecta sunt următoarele:

- 6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât cele ocupate de oameni, păduri sau zone împădurite, diguri de protecție de-a lungul apelor, parcuri auto;

- 20m pentru stații și posturi de transformare a energiei electrice, gospodărie apă, stații de epurare;

- 30m pentru depozite GPL, carburanți, benzinării;
- 50m pentru depozite de gunoaie sau dejecții animaliere;
- 200m pentru lucrări miniere de suprafață sau subteran;
- 1000/2000m (amonte/aval) pentru balastiere în albia râurilor;

În cazul în care se dorește a se realiza căi de comunicații sau rețele edilitare, distanțele care se vor respecta sunt următoarele:



- 5m pentru rețele de utilități (apă sau canalizare);
- 6m pentru cabluri electrice, de telecomunicații sau cămine de vizitare precum și pentru drumuri de utilitate privată;

- 18m pentru drumuri de interes local (comunale, vicinale, străzi);
- 20m pentru drumuri de interes județean;

5.3.3. Alimentarea cu apă în sistem centralizat a localităților comunei este asigurată din surse de suprafață. Acestea sunt amenajate captări cu prag de fund pe pâraurile Sălaș, Paroș și Râu Alb.

În jurul captărilor se instituie zone de protecție sanitară în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apelor. În zona de protecție sanitară delimitată, este interzisă orice amplasare sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

Dimensiunile minime ale zonelor de protecție sanitară sunt:

- 100m pe direcția amonte de priză;
- 25m pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- 25m lateral de o parte și de alta a prizei;

Dacă dimensiunea laterală nu poate fi respectată, se vor executa lucrări compensatorii.

5.3.4. În comună există un sistem centralizat de canalizare menajeră, realizat pe trei ramuri distincte, apele uzate fiind dirijate și colectate în stația de epurare mecano-biologică unică, existentă în localitatea Ohaba de Sub Piatră, de unde apele epurate sunt deversate în mod controlat în râul Strei, care este emisar.

Cele trei ramuri ale canalizării menajere sunt:

- Nucșoara, Mălăiești, Sălașu de Sus, Sălașu de Jos și Ohaba de sub Piatră;
- Peștera, Paroș și Zăvoi și Ohaba de sub Piatră;
- Coroiești, Râu Mic și Râu Alb și Ohaba de sub Piatră.

Zona de protecție sanitară instituită în jurul stației de epurare este de 150m perimetral.

5.4. Zonele de protecție ale drumurilor se calculează de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță și au lățimea de:

- 22m pentru DN 66;
- 20m pentru drumurile județene DJ;
- 18m pentru drumurile comunale DC.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 2031 din 2020 al Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor.

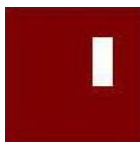
Pentru orice lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale), în funcție de categoria drumului.

5.5.. Infrastructura feroviară, pentru buna desfășurare a circulației și prevenirea evenimentelor, cuprinde zona de siguranță și zona de protecție. Zona de siguranță cuprinde fâșiile de teren în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții, depozitări de materiale, plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare, efectuarea oricăror lucrări care ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau ar modifica echilibrul pânzei freatice, precum și depozitarea sau manipularea oricăror materiale care ar putea provoca incendii sau explozii.

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

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. În sensul prezentului regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.



5.6. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajarea teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă. 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 de apă, a rețelelor, a stațiilor de epurare, etc), se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Tipurile de proprietate asupra terenurilor, sunt prezentate în planșele nr. 5, 9, 13, 17, 21, 25, 29, 33, 37, 41 și 45 din Planul Urbanistic General, în care sunt indicate drumurile locale colectoare propuse, precum și circulația terenurilor.

5.7. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Amplasarea construcțiilor în cadrul localităților se va autoriza în funcție de destinația acestora:

- construcții administrative sau financiar bancare - în zone centrale;
- construcții comerciale - în zone de interes comercial;
- construcții de cult - în zone mai înalte, vizibile. Amplasarea unor noi construcții în incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se va face doar pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Hunedoara.

Mănăstirile sau schiturile se vor amplasa în afara localităților.

Cimitirele se vor amplasa la marginea localității, iar extinderea acestora se va face cu respectarea prevederilor legale;

- construcții de învățământ - în zonele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m;
- construcții de turism - în zone nepolluate, bogat plantate;
- construcții de locuințe - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor ce produc noxe, zgomote puternice sau vibrații.

5.8. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

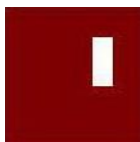
Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) în funcție de destinația zonei este:

- zona locuințe – 35%;
- zona instituții publice și servicii – 70%;
- zona construcții pentru învățământ – 25%;
- zona unități industriale – 60%;
- zona unități agricole – 70%;
- zona spații verzi, parcuri, sport, agrement – 40%;

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, în conformitate cu reglementările prezentului Regulament Local de Urbanism:

- pentru toate construcțiile administrative și comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și al birourilor;
- la locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- la construcțiile de cult condițiile de orientare sunt date de specificul cultului;
- pentru construcțiile de învățământ orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est sau sud-vest, iar bibliotecile, atelierele sau laboratoarele se vor orienta spre nord;
- pentru construcții și amenajări sportive vor fi luate măsuri împotriva însoririi excesive, respectiv copertine deasupra gradinelor pentru spectatori și plantații de arbori și arbuști pe toate laturile terenurilor în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre est sau vest.



6.2. 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, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, rețele electrice, de telecomunicații ori alte construcții sau instalații de acest gen;

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

Se interzice executarea de construcții, instalații electrice, telefonice, gaze, apă, canalizare, etc. în zona de siguranță a drumului național. Zona de siguranță a DN 66, drum național european, este cuprinsă de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a rigolei, pentru platforma la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru platforma în rambleu a drumului;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumul realizat în debleu cu înălțimea de până la 5 m;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru platforma în debleu cu înălțimea mai mare de 5 m;

Zona de siguranță este destinată exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, precum și siguranței circulației.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație în traversarea localităților, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta va fi de minimum:

- 13,00 m pentru drumurile naționale/europene DN/E;
- 12,00 m pentru drumurile județene;
- 10,00 m pentru drumurile comunale;

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților nu se vor amplasa construcții care generează trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00m de drumul național și mai mică de 30,00m pentru drumul județean.

Se vor amenaja și moderniza traseele pietonale din intravilanul localităților, se vor amenaja trotuare, amplasate adiacent proprietăților. În zonele de extindere a intravilanului în mod obligatoriu și în restul localității unde spațiul permite, trotuarele vor avea lățimea de 1,50m dublate de fâșii de zonă verde cu lățimea de 1,00m.

6.3. Amplasarea construcțiilor față de căile ferate aflate în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. se va realiza în conformitate cu prevederile prezentului Regulamentului Local de Urbanism.

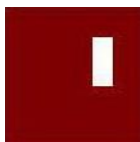
Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R. – S.A.” și anume:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căilor ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

Se interzice executarea oricăror construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare care cuprinde fâșiile de teren în limita de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare se poate realiza doar în urma obținerii acordului Direcției Generale a Infrastructurilor Terestre din Ministerul Transporturilor.



6.4. În ceea ce privește autorizarea construcțiilor în funcție de aliniament, acestea vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

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

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

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care vor fi cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.5. În ceea ce privește autorizarea construcțiilor în funcție de amplasarea în interiorul parcelei, aceasta este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil, și anume:

- orice construcție se poate realiza cu respectarea unei distanțe minime de 0,60m față de limita proprietății, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin;

- este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2,00m între limita de proprietate și fațada cu ferestre, balconul sau terasa construcției;

- este posibilă realizarea ferestrelor fără limită de distanță dacă sunt astfel realizate încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;

- proprietarul este obligat să își realizeze strașina astfel încât apele meteorice să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă (streașină) a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00m.

6.6. Amplasarea construcțiilor pe terenurile în pantă, se va realiza adoptându-se soluții care generează un volum minim de lucrări de sistematizare a terenului, corelată cu soluția constructivă adoptată. Autorizarea construcțiilor pe terenurile în pantă se va face în condițiile asigurării unui acces facil la parcelă și a utilităților.

7. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

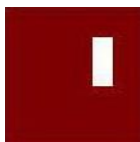
Căile de circulație prevăzute, vor asigura accesul pe distanțe cât mai scurte între construcții, punctele de alimentare ale autospecialelor și sursele de apă.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va realiza prin ganguri având o lățime minimă de 3,80m și o înălțime de 4,20m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va realiza în conformitate cu avizul și autorizația specială de construire eliberate de autoritatea care le administrează.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi trotuare, sau 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 aferente instituțiilor publice precum și celor prestatoare de servicii vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care utilizează mijloace specifice de deplasare.



8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții, cumulativ:

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

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

În vederea extinderii rețelilor edilitare existente sau realizării de rețele edilitare noi propuse, se vor respecta prevederile din Regulamentul Local de Urbanism:

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorul de servicii;

- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar;

8.2. Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare respectă prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism:

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei; rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;

- lucrările prevăzute la aliniatul precedent, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PRECUM ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu privire la parcelare, frontul la stradă, suprafața minimă a parcelelor, precum și configurarea acestora.

9.1. Parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime. Pentru un număr mai mare de 3 loturi este necesară elaborarea unei documentații de urbanism P.U.Z., inclusiv pentru prevederea soluțiilor de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 250m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 500 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

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

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

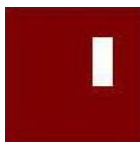
Regimul de înălțime și înălțimile maxime admise ale construcțiilor, corespunzător zonelor funcționale sunt:

a) locuințe și funcțiuni complementare:

Regimul de înălțime maxim admis este subsol sau demisol, parter, 1 etaj și mansardă.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00m.

b) instituții publice și servicii:



Regimul de înălțime maxim admis este subsol sau demisol, parter, 1 etaj și mansardă.
Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,00m.

c) construcții pentru învățământ:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,00m.

d) servicii comerciale:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00m.

e) unități industriale și depozitare:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor / construcțiilor la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00m.

f) unități agricole:

Înălțimea maximă nu va depăși 6,00m la cornișă, pentru un regim maxim de înălțime de P+1 cu excepția instalațiilor și dotărilor tehnologice anexe specifice activității.

g) spații verzi și agrement:

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive, regimul de înălțime va fi de un nivel cu $H_{max}=5,00m$.

Construcțiile pentru agrement vor avea un regim maxim de înălțime de P+1 și înălțimea maximă de 6,00m. Construcțiile pentru turism vor avea un regim maxim de înălțime D+P+1+M și înălțimea maximă la cornișă 8,00m.

h) gospodărie comunală:

Pentru clădirile noi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 6,00m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Fac excepție elementele verticale, cu caracter simbolic sau tehnic al construcțiilor: fleșe ale capelilor, componente ale amenajărilor / lucrărilor artă cu caracter memorial, coșuri de evacuare etc. cu condiția ca acestea să nu adăpostească spații interioare utilizabile.

i) lucrări tehnico-edilitare:

Înălțimea construcțiilor nu va depăși înălțimea maximă admisă la funcțiunile adiacente, cu excepția instalațiilor.

j) zona centrală cu funcțiuni complexe:

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

Pentru clădirile noi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9,00m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

k) căi de comunicații

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente se vor aproba construcții parter, cu $H_{max} = 4,00 m$.

În zona căi de comunicație feroviară și construcțiile aferente se vor aproba construcții parter, parter și un etaj, cu $H_{max} = 8,00 m$.

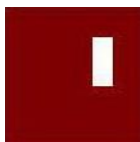
Fac excepție de la prevederile alineatului precedent construcțiile care vor fi cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

În cadrul prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire. Regimul maxim de înălțime, respectiv înălțimea maximă admisă sunt stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale din cadrul prezentului regulament.

9.3. 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 sau aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura și volumetria clădirilor noi va exprima caracterul funcțiunii dominante conform zonei în care se înglobează.



Se va respecta specificul general al zonei și încadrarea construcțiilor noi în contextul celor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și a învelitorii, etc.), în vederea asigurării coerenței fronturilor.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică profilată sau solzi, fiind interzise învelitorile din tablă zincată sau neagră, carton asfaltat sau azbociment. Pentru fațade se vor utiliza tencuieli de var și ciment, drișcuite sau strop, zugrăvite în culori pastelate în tente naturale. Soclurile vor fi placate cu piatră sau tencuite.

Pentru tâmplării (uși, ferestre și obloane) se va utiliza lemnul. Nu se vor utiliza placări ale soclurilor sau a fațadelor cu marmură sau materiale ceramice.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, brâuri, cornișe, etc) cu ocazia renovării sau reabilitării termice. În cazul restructurării sau extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Este obligatoriu ca în zonele de protecție a monumentelor, prin certificatul de urbanism, să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent, prin prezentarea desfășurării a trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propusă a fi construită sau modificată.

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

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare, se stabilește de către primărie, conform legii.

Numărul parcarilor necesare se va asigura funcție de destinația construcțiilor după cum urmează:

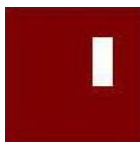
- în cazul locuințelor cu loturi individuale și a caselor de vacanță se va asigura minim un loc de parcare pentru un autoturism, în interiorul lotului proprietate;
- pentru construcții administrative se va asigura minim câte un loc de parcare pentru 10-40 funcționari;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;
- în cazul construcțiilor clasificate ca monument istoric, sau a celor propuse spre clasificare, necesarul de parcaje se va realiza în afara incintei acestora;
- la construcțiile pentru învățământ, se vor asigura un număr de 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- pentru construcții comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru clienți la construcțiile de până la 400 m²;
- 4-6 locuri de parcare pentru clienți la construcțiile având între 400 și 600 m²;
- pentru alimentație publică va fi prevăzut un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;
- pentru zone industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 m², 4 locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la suprafața de 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la suprafața de 100 m².
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare la 10-30 de persoane;
- pentru construcții de turism vor fi prevăzute în funcție de tipul de clădire și categoria de confort 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

10.2. Se recomandă menținerea sau crearea de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, diferențiate pe zone funcționale, în conformitate cu prezentul regulament, respectiv:

- pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, dar nu mai puțin de 2 m² / locuitor;



- pentru construcții administrative vor fi prevăzute spații verzi și cu rol de protecție minim 15% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție dimensionate în funcție de amplasarea în localitate;
- pentru construcții comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau curți interioare 2 – 5% din suprafața terenului;
- pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate minim 30% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului;

10.3. În ceea ce privește împrejuririle, se vor respecta prevederile din Regulamentul Local de Urbanism. Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice;
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Dacă reglementările privind zonele funcționale nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic sau similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratarea arhitecturală al împrejuririlor va fi corelată cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zonele funcționale stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism sunt puse în evidență în planșele de reglementări ale Planului Urbanistic General și în anexele cu unități teritoriale de referință de la cap. VII.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor privind dezvoltarea localităților aparținătoare comunei Sălașu de Sus s-a realizat cu respectarea prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism, privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale ale localităților.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 11, distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și alte activități de pe teritoriul comunei Sălașu de Sus sunt:

- Rampe de gunoi.....1.000 m
- Cimitire.....50 m
- Stații de epurare.....150 m.

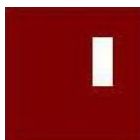
Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de către instituțiile de specialitate.

Subzonele funcționale sunt diviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate, puse în evidență pe planșele de U.T.R.-uri.

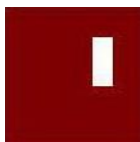
Fiecare zonă funcțională este reprezentată printr-o culoare, atât în planșa de reglementări, cât și în anexele cu U.T.R.-uri de la cap. VII.

În cadrul localităților aferente comunei, respectiv Sălașu de Sus, reședința comunei, și satelor Coroiești, Mălăiești, Nucșoara, Ohaba de sub Piatră, Paroș, Peștera, Râu Alb, Râu Mic, Sălașu de Jos și Zăvoi, se întâlnesc următoarele zone funcționale:

1. **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
2. **IS** – Zonă instituții publice și servicii



- 3. **ISc** – Subzonă edificii pentru culte
- 4. **ISm** – Subzonă obiective cu valoare istorică și/sau arhitecturală
- 5. **ISi** – Subzonă construcții pentru învățământ
- 6. **ISco** – Subzonă servicii comerciale
- 7. **ID** – Zonă unități industriale și depozitare
- 8. **A** – Zonă unități agricole
- 9. **SP** – Zonă spații verzi și agrement
- 10. **GC** – Zonă gospodărie comunală
- 11. **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare
- 12. – Zonă centrală cu funcțiuni complexe
- 13. – Terenuri aflate permanent sub ape
- 14. – Căi de comunicație și construcții aferente
 - rutieră
 - feroviară.



IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

IV.1. L - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL 1 Generalități

Zona predominant rezidențială reprezintă 85,91% din suprafața intravilanului propus al comunei Sălașu de Sus și constituie cea mai mare parte a localităților aparținătoare. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale).

Parcelarul este de tip rural, dezvoltat în profunzime, având regimul de construire de tip izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, rezultat al procesului de densificare).

Locuințele de tip rural prezintă variante compacte, înșiruite adiacent căilor de acces, sau formând grupări. În general construcțiile principale sunt deservite de anexe gospodărești și grădini.

Art. 1 L - Zonele locuințe individuale de tip rural, regim maxim de înălțime S+P+1+M, ce se întâlnesc în cadrul comunei Sălașu de Sus sunt:

SĂLAȘU DE SUS	U.T.R. 1a, 1b, 1c, 1d și 1e
COROIEȘTI	U.T.R. 2a și 2b
MĂLĂIEȘTI	U.T.R. 3a
NUCȘOARA	U.T.R. 4a, 4b, 4c, 4e, 4i și 4j
OHABA DE SUB PIATRĂ	U.T.R. 5a, 5b și 5c
PAROȘ	U.T.R. 6
PEȘTERA	U.T.R. 7a
RÂU ALB	U.T.R. 8a
RÂU MIC	U.T.R. 9
SĂLAȘU DE JOS	U.T.R. 10a și 10b
ZĂVOI	U.T.R. 11.

Funcțiunea principală a zonei este locuirea permanentă și sezonieră, dar pot apărea și unele legate direct de producția agricolă, ca funcțiuni complementare.

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Art. 2 Utilizări permise:

- locuințe individuale de tip rural;
- construcții cu caracter de turism rural;
- reparații și modernizări la construcțiile existente în condițiile Legii nr. 50/1991 și a competențelor de avizare.

- construcții de utilitate publică realizate cu volume și gabarite care se încadrează în specificul zonei de locuit.

De asemenea se pot autoriza funcțiuni de servicii profesionale, manufacturiere sau de producție meșteșugărească desfășurate la scara parcelei.

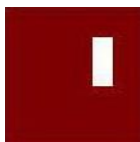
Art. 3 Utilizări permise cu condiții, conform prezentului regulament și a legislației în vigoare pentru:

- zonele aflate la limita de protecție a Drumului Național: U.T.R. 5a, 5b și 5c – Ohaba de sub Piatră;

- zonele aflate în limita de protecție a căii ferate (100 m de la terasament): U.T.R. 5a și 5c – Ohaba de sub Piatră;

- zonele aflate în limita de protecție a monumentelor istorice (200 m):

-Sălașu de Sus	-U.T.R. 1a, 1b, 1c, 1d și 1e
-Mălăiești	-U.T.R. 3a
-Nucșoara	-U.T.R. 4a
-Paroș	-U.T.R. 6
-Râu Alb	-U.T.R. 8a.



-zonele aflate în limita de protecție a cimitirelor (50 m):

- | | |
|----------------------|------------------|
| -Sălașu de Sus | -U.T.R. 1b și 1c |
| -Mălăiești | -U.T.R. 3a |
| -Ohaba de sub Piatră | -U.T.R. 5b și 5c |
| -Rău Alb | -U.T.R. 8a și 8b |
| -Sălașu de Jos | -U.T.R. 10b. |

Art. 4 Interdicții temporare de construire:

S-au stabilit zone cu interdicție temporară de construire în fiecare localitate, conform planșelor de reglementări, în conformitate cu prezentul regulament.

Acestea sunt marcate cu hașură verticală culoare roz și reprezintă zonele care necesită documentații Plan Urbanistic Zonal și care se vor întocmi cu condiția ca zona reglementată prin P.U.Z. să cuprindă o suprafață de minim 5.000 mp sau să includă un număr de minim 5 parcele. Sunt prevazute în cadrul U.T.R. 1d, U.T.R. 2b, U.T.R. 5a, U.T.R. 5b, U.T.R. 8a și U.T.R. 10a.

În zona de protecție a monumentelor realizarea diferitelor lucrări se vor face doar sub supraveghere de specialitate (conform capitol 4. punctul 4.9.).

Art. 5 Interdicții permanente de construire:

Aceste interdicții sunt aplicate în zonele unde sistematizarea existentă sau propusă (inclusiv unele zone verzi) necesită menținerea acestora, cel puțin până la întocmirea unei alte documentații Plan Urbanistic General.

Utilizări interzise:

- depozitări de materiale refolosibile și/sau en gros;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- orice lucrări care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- platforme de precollectare a deșeurilor;

Sunt interzise lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este permisă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în prezentul regulament. Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament, nu vor putea fi amplificate ci doar menținute în parametrii actuali.

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6 Orientarea față de punctele cardinale – se va face conform capitolului 6, punct 6.1. din prezentul regulament.

Pentru noile propuneri de locuințe sau extinderi ale acestora se vor respecta normele de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

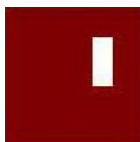
Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice (conform capitolului 6, punctul 6.2.) – se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație în traversarea localităților, pentru zonele nou introduse în intravilan, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta va fi de minim:

- 13,00 m pentru drumul național;
- 12,00 m pentru drumul județean;
- 10,00 m pentru drumurile comunale;

Art. 8 Amplasarea față de aliniament (conform capitolului 6, punctul 6.4.):

Amplasate la limita aliniamentului sau retrase, funcție de aliniamentul clădirilor existente;



În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament, pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile învecinate.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei se va face conform capitolului 6, punctul 6.5. din prezentul regulament și a prescripțiilor Codului Civil.

- distanța între clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc;

- distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare; să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminarea naturală, insorire, salubritate, securitate, etc;

- în cazul construirii a mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 4,00 m;

- în cazul în care încăperi principale (camere de zi sau dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre două clădiri, distanța minimă va fi de 6,00m;

- anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării Codului Civil;

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea maximă a clădirii, dar cu nu mai puțin de 6,00m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 Accese carosabile:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu condiția respectării prevederilor capitolului 7 din prezentul regulament.

Pe o parcelă, de la același drum public, se poate prevedea un singur acces carosabil.

Accesul carosabil, inclusiv poarta, va avea lățimea de maximum 4,00m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Autorizarea este permisă:

- numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;
- accesele se îndepărtează cât mai mult față de intersecții;
- la parcelele de colț (alăturate mai multor drumuri) se poate interzice accesul la drumul cu trafic mai intens;

- în cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele, poate fi preluat de un drum de interes local;

- accesele în interiorul zonelor propuse se vor rezolva prin documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu pentru o parcelă, sau Plan Urbanistic Zonal pentru mai multe parcele sau când se impune organizarea unor rețele stradale;

- pentru locuințele unifamiliale cu lot propriu, se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

- aleile carosabile în interiorul zonelor de parcelare cu o lungime de maxim 25 m, vor avea supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

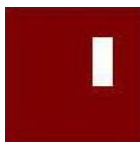
- în cazul parcelării pe 2 rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza pe un drum de servitute: la drum de 30 m lungime – 1 bandă de 3,50 m lățime, la cele cu maxim 100 m – minim 2 benzi (total 7 m), zonă verde (1m) și un trotuar cel puțin pe o latură (1,20m);

- lățimea minimă a aleilor carosabile sau semicarosabile din interiorul parcelelor (loturi), va fi de 2,50 m;

- accesele prin gang către terenul din spatele clădirilor, vor avea un gabarit minim de 3,00 m pe verticală.

Art. 11 Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale (trotuare, străzi pietonale), potrivit importanței și destinației construcției, conform capitolului 7 din prezentul regulament.



3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 12 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea capitolului 8, punctul 8.1. din prezentul regulament. Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, canalizare sau a rețelei electrice din zonă.

În situația în care nu există rețea publică de distribuție a apei, sau canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale și protecția sanitară a sursei, în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apei în sistem individual sau de grup, conform normativelor în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Art. 13 Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

Se vor face cu respectarea de către investitor, sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate cu furnizorul de servicii.

Lucrările de racordare la rețeaua publică edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se va realiza pe bază de proiect autorizat în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, actualizată.

Art. 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Conform capitolului 8, punctul 8.2. rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, iar rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

Toate aceste lucrări, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Art. 15 Salubritatea:

Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd, iar dacă în incintă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi utilizate ca îngrășământ organic.

Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor etanșe vidanjabile pentru colectarea dejecțiilor lichide (în cazul când nu există posibilitatea racordării la rețeaua de canalizare), va fi obligatorie.

Distanța dintre platforma betonată și cea mai apropiată locuință și/sau sursa de apă destinată consumului uman, va fi de minim 10,00m și se va exploata astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor.

Deșeurile anorganice, care nu pot fi fermentate, se vor preseleca în locuri special amenajate și se vor colecta de către firme specializate. Se interzice depozitarea deșeurilor în afara platformelor de depozitare amenajate și autorizate.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 Parcelarea:

Conform capitolului 9, punctul 9.1. parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

Autorizarea realizării parcelărilor este permisă numai dacă:

- lățimea minimă a lotului este de 8 m (la stradă), la clădiri înșiruite și 12 m la stradă la clădiri cuplate sau izolate;
- suprafața minimă a parcelei este de 150 mp, pentru clădirile înșiruite respectiv 200 mp pentru clădirile amplasate izolat sau cuplat;
- adâncimea lotului să fie mai mare ca lățimea, sau cel puțin egală;

Art. 17 Înălțimea construcțiilor:

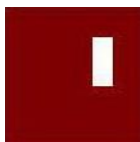
Autorizarea executării construcțiilor se va face conform capitolului 9, punctul 9.2. litera (a) în sensul respectării înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Înălțimea minimă admisă este demisol (subsol) și parter.

Regimul de înălțime maxim admis este subsol sau demisol, parter, 1 etaj și mansardă.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00m.

Fac excepție de la aceste prevederi, clădirile care vor fi cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.



Art. 18 Aspectul exterior al construcțiilor:

Se vor respecta prevederile capitolului 9, punctul 9.3. din prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul 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.

Arhitectura și volumetria clădirilor noi va exprima caracterul programului (locuire).

Se va respecta specificul general al zonei și încadrarea construcțiilor noi în contextul celor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și a învelitorii, etc.), în vederea asigurării coerenței fronturilor.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică profilată sau solzi, fiind interzise învelitorile din tablă zincată sau neagră, carton asfaltat sau azbociment. Pentru fațade se vor utiliza tencuieli de var și ciment, drișcuite sau strop, zugrăvite în culori pastelate în tente naturale. Soclurile vor fi placate cu piatră sau tencuite.

Pentru tâmplării (uși, ferestre și obloane) se va utiliza lemnul. Nu se vor utiliza placări ale soclurilor sau a fațadelor cu marmură sau materiale ceramice.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, brâuri, cornișe, etc) cu ocazia renovării sau reabilitării termice. În cazul restructurării sau extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Este obligatoriu ca în zonele de protecție a monumentelor, prin certificatul de urbanism, să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent, prin prezentarea desfășurării a trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propusă a fi construită sau modificată.

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 19 Parcaje:

În cazul locuințelor cu loturi individuale și a caselor de vacanță se va asigura minim un loc de parcare pentru un autoturism, în interiorul lotului proprietate.

Art. 20 Spații verzi și plantate:

Se recomandă menținerea sau crearea de spații verzi plantate, conform capitolului 10, punctul 10.2 din prezentul regulament.

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

Spre stradă/spațiul public în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor/bunurilor, sau împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

Art. 21 Împrejurimi:

Conform capitolului 10, punctul 10.3. aspectul împrejurimilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și din aceste motive, este necesară autorizarea tipului de împrejurire, concomitent cu autorizarea construcțiilor.

În zona de locuire, cu clădiri de tip rural, se va respecta sistemul existent de împrejurire la aliniament (porți de lemn înalte sau zidărie de cărămidă cu poartă din lemn), având înălțimea parterului.

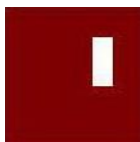
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 22 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona de locuințe și funcțiuni complementare P.O.T. maxim admis – 35%.

Art. 23 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona de locuințe și funcțiuni complementare C.U.T. maxim admis – 0,9.



IV.2. IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

CAPITOLUL 1 Generalități

Zona include instituții, servicii și dotările publice de interes general necesare unei bune deserviri a populației dispersate pe întreg teritoriul intravilanului reprezentând 1,70% din suprafața intravilanului propus al comunei Sălașu de Sus.

Funcțiunea dominantă a zonei este constituită din instituții, servicii profesionale și dotări publice de interes general, culturale, administrative, învățământ, sociale și de sănătate.

Art. 1 Tipuri de funcțiuni care se întâlnesc în cadrul zonelor pentru instituții și servicii publice mixte ale comunei Sălașu de Sus sunt:

SĂLAȘU DE SUS

Sediu primărie și Consiliul Local	U.T.R. 1b
Cămin cultural și bibliotecă	U.T.R. 1b
Poliție	U.T.R. 1b
Dispensar	U.T.R. 1b

COROIEȘTI

Cămin cultural	U.T.R. 2a
----------------	-----------

MĂLĂIEȘTI

Cămin cultural	U.T.R. 3a
----------------	-----------

NUCȘOARA

Cămin cultural	U.T.R. 4b
----------------	-----------

OHABA DE SUB PIATRĂ

Cămin cultural și școală primară	U.T.R. 5b
----------------------------------	-----------

PAROȘ

Cămin cultural	U.T.R. 6
----------------	----------

RÂU ALB

Cămin cultural și școală primară	U.T.R. 8a
----------------------------------	-----------

RÂU MIC

Cămin cultural	U.T.R. 9
----------------	----------

SĂLAȘU DE JOS

Casă mortuară	U.T.R. 10b
---------------	------------

ZĂVOI

Cămin cultural și școală primară	U.T.R. 11.
----------------------------------	------------

Complementar funcțiunii de bază pot apărea funcțiuni comerciale, de prestări servicii și alimentație publică. De asemenea se pot autoriza construcții și structuri de cazare turistică.

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Art. 2 Utilizări permise:

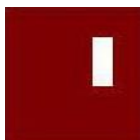
- instituții publice și servicii;
- funcțiuni de cultură;
- dotări din rețeaua de învățământ;
- funcțiuni de sănătate, asistență socială;
- sucursale ale unor instituții financiar-bancare sau ale unor furnizori de utilități;
- comerț și alimentație publică;
- funcțiuni de turism;
- reparații și modernizări la construcțiile existente în condițiile Legii nr. 50/1991 și a competențelor de avizare.

Art. 3 Utilizări permise cu condiții, conform prezentului regulament și a legislației în vigoare pentru:

-zonele aflate la limita de protecție a Drumului Național: U.T.R. 5b – Ohaba de sub Piatră;

-zonele aflate în limita de protecție a monumentelor istorice (200 m):

-Paroș	-U.T.R. 6
-Râu Alb	-U.T.R. 8a



Pot fi luate în considerare și conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Art. 4 Interdicții temporare de construire – nu este cazul.

Art. 5 Interdicții permanente de construire și utilizări interzise:

Interdicțiile de construire sunt aplicate în zonele unde sistematizarea existentă sau propusă (inclusiv unele zone verzi) necesită menținerea acestora, cel puțin până la întocmirea unei alte documentații Plan Urbanistic General, precum și în zonele cuprinse de limitele de siguranță a căilor rutiere.

Utilizări interzise:

- orice activitate care nu corespunde caracterului general al zonei și vecinătăților;
- conversia funcțională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public;
- construcții provizorii de orice natură;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, extinderea în plan, etajarea,) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- activități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;

Sunt interzise lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spații publice sau de pe parcelele adiacente.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6 Orientarea față de punctele cardinale se va face conform capitolului 6, punctul 6.1. din prezentul regulament.

La construcțiile administrative și comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice (conform capitolului 6, punctul 6.2.) se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Art. 8 Amplasarea față de aliniament (conform capitolului 6, punctul 6.4.):

- amplasate la limita aliniamentului sau retrase, în funcție de clădirile existente;
- distanța între clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc;
- fac excepție construcțiile care vor fi avizate pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei se va face conform capitolului 6, punctul 6.5. și a prescripțiilor Codului Civil.

- distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare; și să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate, etc;

- în cazul construirii a mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- anexele construcțiilor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării Codului Civil.

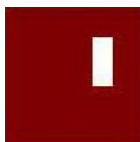
3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 Accese carosabile:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar cu condiția respectării prevederilor capitolului 7 din prezentul regulament.

Autorizarea este permisă:

- numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;



- lățimea minimă a aleilor carosabile sau semicarosabile din interiorul parcelelor (loturi), va fi de 2,50 m;

- accesele prin gang către terenul din spatele clădirilor, vor avea un gabarit minim de 3,00 m pe verticală.

Art. 11 Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale (trotuare, străzi pietonale), conform capitolului 7 din prezentul regulament.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care utilizează mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 12 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea capitolului 8, punctul 8.1. din prezentul regulament. Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, canalizare sau a rețelei electrice din zonă.

În situația în care nu există rețea publică de distribuție a apei, sau canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale și protecția sanitară a sursei, în raport cu posibilele surse vecine de poluare;

- evacuarea apei în sistem individual sau de grup, conform normativelor în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Art. 13 Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

Se vor face de către investitor, sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate cu furnizorul de servicii.

Art. 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Conform capitolului 8, punctul 8.2. rețelele de apă, canalizare și de drumuri publice sunt proprietatea publică a comunei Sălașu de Sus, iar rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

Art. 15 Salubritatea

Toate deșeurile organice și anorganice vor fi preselecțate în locuri special prevăzute și amenajate, de unde vor fi evacuate periodic de către firme specializate, cel puțin la o platformă de transfer.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 Înălțimea construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform capitolul 9, punctul 9.2. litera (b) în sensul respectării înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate. Clădiri învecinate sunt cele amplasate alăturat de aceeași parte a străzii.

Regimul de înălțime maxim admis este subsol sau demisol, parter, 1 etaj și mansardă.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,00m.

Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor:

Se vor respecta prevederile capitolului 9, punctul 9.3. din prezentul regulament.

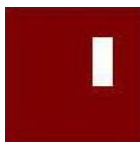
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se va respecta specificul general al zonei și încadrarea construcțiilor noi în contextul celor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și a învelitorii, etc.), în vederea asigurării coerenței fronturilor.

Este obligatoriu ca în zonele de protecție a monumentelor, prin certificatul de urbanism, să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent, prin prezentarea desfășurării a trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propusă a fi construită sau modificată.

Se vor menține elementele de decor arhitecturale, care vor fi restaurate.

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile în interiorul gurilor, cu excepția celor care preiau modele vechi, specifice zonei.



Se interzice utilizarea următoarelor materiale pentru acoperișuri:

- azbociment;
- carton asfaltat;
- materiale plastice;
- tablă zincată sau neagră.

Acoperișurile trebuie să conserve materialele și forma originală, fiind interzisă înlocuirea celor existente cu acoperișuri terasă.

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

La imobilele existente nu se admite realizarea de balcoane care avansează în spațiul public. Se recomandă demolarea adaosurilor realizate ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadelor.

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18 Parcaje:

Pentru construcții administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru 10-40 funcționari.

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

Art. 19 Spații verzi și plantate:

Se recomandă menținerea sau crearea de spații verzi plantate, conform capitolului 10, punctul 10.2, dar nu mai puțin de 15% din suprafața terenului.

Se va prevedea aliniament de protecție la frontul străzilor principale precum și perimetral incintelor de clădiri.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau alte platforme funcționale se vor înierba și vor fi plantați copaci la fiecare 25m².

Art. 20 Împrejurimi:

Conform capitolului 10, punctul 10.3. aspectul împrejuririlor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și din aceste motive, este necesară autorizarea tipului de împrejurire, concomitent cu autorizarea construcțiilor.

În zonele unde nu există front stradal construit ca și reper, vor fi prevăzute împrejuriri la aliniament realizate din soclu de piatră sau beton cu o înălțime de 60-80cm și o parte realizată din grilaj metalic sau similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii, având înălțimea totală maximă de 2,00m, acest lucru contribuind la punerea în valoare a construcțiilor publice

Porțile de acces se vor deschide spre incintă. În cazul realizării împrejuririlor din zidărie, panta de scurgere a apelor se va executa spre proprietar.

Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale lotului vor fi realizate cu precădere din materiale de construcții locale.

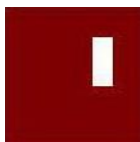
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 21 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona de instituții publice și servicii P.O.T. maxim admis – 70%.

Art. 22 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

Se va stabili în funcție de regimul maxim construit admis (D+P+1+M), fără a depăși 1,5.



IV.3. ISc – Subzonă EDIFICII PENTRU CULTE

CAPITOLUL 1 Generalități

Art. 1 Funcțiunea dominantă a zonei este de lăcașuri de cult și cimitire aferente.

În prezent, zonele cu edificii pentru culte, ce se întâlnesc în cadrul comunei Sălașu de Sus sunt:

SĂLAȘU DE SUS

- Biserica Nemeșilor (Sf. apostoli Petru și Pavel) – sec. XV-XVI – U.T.R.1e
- Biserica Iobagilor (Sf. Atanasie și Chiril) – sec. XVII – U.T.R.1b
- Biserica baptistă – U.T.R. 1b
- Biserica „Sf. Atanasie și Chiril” și cimitir – U.T.R. 1b

COROIEȘTI

- Biserica „Duminica tuturor sfinților” și cimitir – sec XIV-XV – U.T.R. 2a
- Biserica baptistă – U.T.R. 2a

MĂLĂIEȘTI

- Biserica „Înjumătățirea praznicului” și cimitir – U.T.R. 3a
- Biserica baptistă – U.T.R. 3a

NUCȘOARA

- Biserica „Înălțarea Domnului” – sec. XVIII – U.T.R.4a
- Biserica baptistă – U.T.R. 4a
- Biserica apostolică – U.T.R. 4a

OHABA DE SUB PIATRĂ

- Biserica „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril” – U.T.R. 5b
- Biserica adventistă – U.T.R. 5c

PAROȘ

- Biserica „Pogorârea Sfântului Duh” și cimitir – sec. XV – U.T.R.6

PEȘTERA

- Biserica „Sfânta Treime” – sec. XVIII – U.T.R. 7a

RÂU ALB

- Biserica parohială reformată (ruine) – sec. XVIII – U.T.R.8a
- Biserica „Duminica femeilor mironosițe” și cimitir – U.T.R. 8a

RÂU MIC

- Biserica „Înălțarea Domnului” și cimitir – U.T.R. 9
- Biserica baptistă – U.T.R. 9

SĂLAȘU DE JOS

- Biserica „Sf. Mare Mucenic Gheorghe” – U.T.R. 10a
- Biserica baptistă – U.T.R. 10b

ZĂVOI

- Biserica „Sf. Apostol Toma” și cimitir – sec. XVII – U.T.R. 11
- Biserica baptistă – U.T.R. 11.

În cadrul zonelor cu edificii pentru culte, o parte din construcțiile existente sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice, conform prezentului regulament. Intervențiile asupra acestora se pot efectua respectând prevederile capitolului 4, punctul 4.9.

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

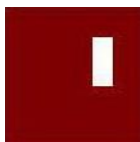
Art. 2 Utilizări permise:

Orice tip de activități sau rituri specifice cultelor.

Art. 3 Intervenții permise cu condiții:

Se pot executa lucrări de reparații și întreținere, pe baza unor proiecte de specialitate, întocmite și avizate în condițiile Legii nr. 50/1991.

Pentru construcțiile care sunt clasate în LMI ca monumente precum și a celor propuse spre clasare, intervențiile se vor realiza cu respectarea prevederilor capitolului 4, punct 4.9 din prezentul regulament.



Clădirile propuse spre clasare nu sunt considerate monumente și nu necesită intervenții specifice monumentelor.

Intervențiile asupra acestora se vor realiza însă cu condiția obținerii avizului din partea Direcției Județene pentru Cultură.

Art. 4 Interdicții temporare de construire – nu este cazul.

Art. 5 Interdicții permanente de construire:

Nu se vor construi anexe care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare al terenului, au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a zonei.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze atât amenajările din spațiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6 Orientarea față de punctele cardinale se va face conform capitolului 6, punctul 6.1. Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice – nu este cazul.

Art. 8 Amplasarea față de aliniament – nu este cazul.

Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea unor noi construcții în incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se va face doar pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură Hunedoara. Mănăstirile sau schiturile se vor amplasa în afara localităților.

Construcțiile noi se vor retrage de la limitele laterale și cea posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 6,00m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 Accese carosabile:

Se conservă accesele existente dacă, conform Regulamentului Local de Urbanism, se asigură accesele carosabile, direct sau prin servitute, indiferent de tipul de dotare, care să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În cadrul parcelei se pot realiza alei semicarosabile dublate de alei pietonale necesare accesului la construcția principală.

Art. 11 Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale (trotuare, alei pietonale), conform capitolului 7 din prezentul regulament. Trotuarele și aleile pietonale din interiorul parcelei care deservește clădirile de cult vor fi realizate astfel încât să poată fi utilizate conform ritului.

Lățimea aleilor principale va fi de minim 1,50m, a celor secundare minim 1,20m și vor fi încadrate de vegetație joasă.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care utilizează mijloace specifice de deplasare.

Pentru aleile secundare se vor utiliza numai structuri de agregate compactate.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tennico-edilitară

Art. 12 Racordarea la rețelele edilitare existente:

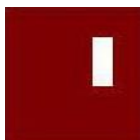
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea capitolului 8, punctul 8.1. din prezentul regulament.

Orice construcție nouă, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, canalizare sau a rețelei electrice din zonă.

Pentru parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate anterior, se permite realizarea de soluții de echipare în sistem individual, cu condiția respectării normelor sanitare și de protecție a mediului. Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).



Art. 13 Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

Realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face de către investitor sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate cu furnizorul de servicii.

Art. 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Conform capitolului 8, punctul 8.2. rețelele de apă, canalizare și de drumuri publice sunt proprietatea publică a comunei Sălașu de Sus, iar rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

Art. 15 Salubritatea

Toate deșeurile vor fi preselectate în locuri special prevăzute și amenajate, de unde vor fi evacuate periodic de către firme specializate, cel puțin la o platformă de transfer.

3.4 Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Art. 16 Parcelarea – nu este cazul.

Art. 17 Înălțimea construcțiilor – nu este cazul.

Art. 18 Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu capitolului 9, punctul 9.3. numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora. Arhitectura clădirilor indiferent de factura sa, va exprima caracterul programului. În cazul intervențiilor vizând repararea, reabilitarea sau restaurarea corpurilor existente, se va conserva expresia arhitecturală, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurii.

Art. 19 Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se va face conform prezentului regulament, numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către administrația locală, conform legii.

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.

Art. 20 Spații verzi și plantate:

Se recomandă menținerea sau crearea de spații verzi plantate, conform capitolului 10, punctul 10.2 din prezentul regulament.

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 suprafața disponibilă aferentă proprietății. Pe ansamblul parcelei, spațiul verde cu vegetația aferentă se va conserva ca pondere și configurație.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia eprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, preferabil din aceeași specie.

Art. 21 Împrejurii:

Autorizarea executării construcțiilor noi propuse se va face concomitent cu autorizarea împrejurii, conform capitolului 10, punctul 10.3., iar aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejuririle istorice orientate spre spațiul public se vor conserva și restaura.

Împrejuririle orientate spre parcelele vecine vor fi de tip opac.

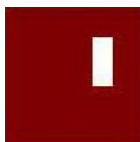
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 22 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona aferentă edificiilor pentru culte P.O.T. maxim recomandat – 30%.

Art. 23 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona aferentă edificiilor pentru culte C.U.T. maxim recomandat – 1,0.



IV.4. ISm – Subzonă OBIECTIVE CU VALOARE ISTORICĂ ȘI/SAU ARHITECTURALĂ

CAPITOLUL 1 Generalități

Pe teritoriul comunei există în prezent monumente istorice și situri arheologice cuprinse în lista monumentelor și siturilor arheologice clasate (LMI 2015).

De asemenea, sunt propuse spre clasare ca monumente istorice de importanță locală, construcții cu valoare de patrimoniu local

Art. 1 Funcțiunea dominantă a zonei este de construcții având valoare istorică și arhitecturală și situri arheologice, amplasate atât în intravilan cât și în extravilan.

În prezent, pe lista monumentelor de arhitectură amplasate în intravilanul localităților comunei Sălașu de Sus, sunt înscrise următoarele monumente:

SĂLAȘU DE SUS

- Ansamblul Curții Cnezilor Cândreș – sec. XV-XVII – U.T.R. 1d
- Biserica Iobagilor (Sf. apostoli Petru și Pavel) – sec. XV-XVI – U.T.R. 1e
- Biserica Nemeșilor (Sf. Atanasie și Chiril) – sec. XVII – U.T.R. 1b

MĂLĂIEȘTI

- Cetatea feudală – sec. XIV – U.T.R. 3a

NUCȘOARA

- Biserica „Înălțarea Domnului” – sec. XVIII – U.T.R. 4a
- Casă parohială ortodoxă – sec. XIX – U.T.R. 4a – propusă pentru declasare

PAROȘ

- Biserica „Pogorârea Sfântului Duh” – sec. XV – U.T.R. 6

RÂU ALB

- Biserica parohială reformată (ruine) – sec. XVIII – U.T.R. 8a

Pe teritoriul comunei se mai găsesc monumente istorice amplasate în extravilan, cât și o serie de situri arheologice care cuprind biserici, necropole, așezări și locuiri, amplasate atât în intravilan cât și în extravilanul localităților, după cum urmează:

SĂLAȘU DE SUS

- Primăria veche – așezare romană – sit arheologic – intravilan
- Biserica Sf. Nicolae – așezare medievală – sit arheologic – intravilan
- Grădina lui Iștoc – tezaur monetar – sit arheologic – intravilan
- Drum roman – sit arheologic – amplasat în extravilan și intravilan

COROIEȘTI

- La Biserică – așezare romană

MĂLĂIEȘTI

- Progadea cea veche (biserică și necropolă medievală) – intravilan
- Așezare romană – sit arheologic – extravilan

NUCȘOARA

- La biserică – așezare – sit arheologic – intravilan

OHABA DE SUB PIATRĂ

- Vechiul pod roman (monument istoric) – extravilan
- Drumul roman care lega Ulpia Traiana cu Drobeta – amplasat în extravilan și în intravilan
- Așezare romană (Dealul Viilor) – sit arheologic – extravilan

PAROȘ

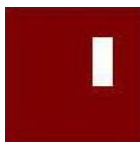
- La biserică – așezare medievală

PEȘTERA

- La biserică – așezare – sit arheologic – intravilan
- Grota capelă – locuire – extravilan

RÂU ALB

- La biserică – așezare medievală – sit arheologic – intravilan
- Fostul IAS – posibilă așezare – sit arheologic – amplasat în extravilan și în intravilan
- Locuire – sit arheologic – extravilan



SĂLAȘU DE JOS

- Cimitir (biserică și necropolă medievală) – sit arheologic – intravilan
ZĂVOI

- La biserică – așezare – sit arheologic – intravilan.

În urma studiului istoric aferent prezentului Plan Urbanistic General și avizat de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice, sunt propuse spre clasare ca monumente istorice de importanță locală, construcții cu valoare de patrimoniu local.

Construcțiile și imobilele propuse pentru clasare în LMI sunt:

COROIEȘTI

- Biserica cu hramul „Duminica Tuturor Sfinților”

MĂLĂIEȘTI

- Biserica cu hramul „Înjumătățirea Praznicului”

OHABA DE SUB PIATRĂ

- Biserica cu hramul „Sfinților Arhangheli Mihail și Gavrilă”

PEȘTERA

- Biserica de piatră cu hramul „Sfânta Treime”

RÂU ALB

- Biserica de zid cu hramul „Duminica Femeilor Mironosițe”

RÂU MIC

- Biserica de zid cu hramul „Înălțarea Domnului”

SĂLAȘU DE JOS

- Biserica de zid cu hramul „Sfântul mare Mucenic Gheorghe”

SĂLAȘU DE SUS

- Biserica cu hramul „Sfântul ierarh Nicolae” (Biserica din pârau, Biserica Nemeșilor)

ZĂVOI

- Biserica de piatră cu hramul „Sfântul Apostol Toma”

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Prezenta subzonă cuprinde:

- clădiri, monumente istorice și situri arheologice cuprinse în LMI;
- clădiri și monumente istorice propuse spre clasare în LMI;
- zone de protecție ale monumentelor existente/propuse și ale siturilor arheologice.

Intervențiile asupra acestora se vor realiza cu respectarea prevederilor capitolului 4, punctul 4.9 din prezentul regulament.

Art. 2 Utilizări permise:

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale

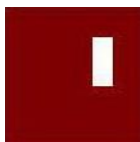
Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local se face cu avizul serviciilor publice județene subordonate ministerelor.

Conform Ordinului 589/D/130 din 1991 privind unele măsuri ce se impun în vederea împiedicării degradării, distrugerii, precum și protejării bunurilor cu valoare de patrimoniu, se impune o distanță de protecție, prin care se asigură conservarea monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia.

Delimitările zonelor de protecție se regăsesc în planșele de reglementări ale Planului Urbanistic General, așa cum au fost avizate de Comisia Națională a Monumentelor Istorice, precum și în anexe - obiective cu valoare de patrimoniu.

În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementări pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului, prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură și prin supravegherea intervențiilor;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

**Art. 3** Utilizări permise cu condiții:

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific, de restaurare, conform prevederilor Legii 422 din 2001 actualizată și anume:

- intervențiile asupra monumentelor de importanță națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, după consultarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.

- intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara, după consultarea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

- intervențiile determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice, intervenții care afectează solul și subsolul (excavări, foraje, etc), se vor face în mod obligatoriu, numai cu condiția efectuării de cercetări arheologice preventive, sau după caz, cu supravegherea arheologică a lucrărilor, în conformitate cu OG 43/2000 republicată, Legea 422 din 2001 actualizată și Ordinul 2518/2007.

Se pot executa lucrări de reparații și întreținere, pe baza unor proiecte de specialitate, detaliate și fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, în conformitate cu prevederile capitolului 4, punctul 4.9. din prezentul regulament.

La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentate, pe segmente. Se vor utiliza materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială considerată favorabilă.

Elementele din lemn vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare, fiind interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn, cu PVC sau aluminiu.

În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se pot înlocui cu copii având aspect identic cu originalele, reproducând toate detaliile și decorațiile. Dacă nu mai există modelul original, refacerile se vor realiza după modele păstrate pe altă construcție de același tip și din aceeași epocă. Elementele vechi de feronerie se vor conserva și restaura.

Clădirile propuse spre clasare nu sunt considerate monumente și nu necesită intervenții specifice monumentelor. Intervențiile asupra acestora se vor realiza însă cu condiția obținerii avizului din partea Direcției Județene pentru Cultură.

În zonele de protecție a monumentelor istorice, intervențiile realizate la imobilele care nu sunt monumete istorice precum și construcțiile noi, se vor autoriza cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției pentru Cultură Hunedoara.

Amplasarea elementelor de mobilier urban, realizarea de alei sau pavaje, iluminatul exterior, etc. se vor realiza pe bază de proiect, în baza recomandărilor Direcției de Cultură a Județului Hunedoara. Nu se vor construi anexe care prin aspect, materiale, mod de ocupare al terenului, au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a zonei.

Art. 4 Interdicții temporare – nu este cazul.**Art. 5** Interdicții permanente:

Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip faianță, plăci de marmură spartă, piatră lăcuită, materiale plastice sau a unor imitații de materiale, utilizarea improprie a acestora, precum și utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Se interzice eliminarea decorațiunilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, etc).

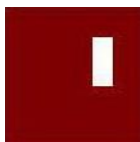
Se interzice reabilitarea termică a imobilelor monument istoric.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric.

Sunt interzise de asemenea lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze atât amenajările din spațiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.

Desființarea, distrugerea parțială sau totală, precum și degradarea monumentelor, sunt interzise și se sancționează conform legii.

Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială precum și degradarea monumentelor istorice și a zonelor de protecție, este interzisă.



CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Art. 6 Orientarea față de punctele cardinale – nu este cazul

Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice – nu este cazul.

Art. 8 Amplasarea în interiorul parcelei – nu este cazul.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament – nu este cazul.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art. 10 Accese carosabile:

Conform prevederilor capitolului 7, se vor asigura accese carosabile, direct sau prin servitute, care să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Art. 11 Accese pietonale:

Autorizarea executării lucrărilor de reabilitare și refacere este permisă numai dacă se asigură accese pietonale (trotuare, alei pietonale), potrivit importanței și destinației, capitolului 7 din prezentul regulament. Pavimentele și aleile de acces existente se vor păstra, pentru acestea fiind posibile reabilitări sau reamenajări după întocmirea și avizarea unor documentații specifice.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tennico-edilitară

Art. 12 Racordarea la rețelele edilitare existente:

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice și nu se permit modificări ale compartimentării originale și a elementelor istorice.

Art. 13 Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

Realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face de către investitor sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate cu furnizorul de servicii.

Se interzice montarea vizibilă, pe fațadele construcțiilor a orice fel de brânșamente, tuburi, contoare sau transformatoare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

3.4 Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Art. 14 Parcelarea – nu este cazul.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor – nu este cazul.

Art. 16 Aspectul exterior al construcțiilor:

Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă). Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală.

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi.

Art. 17 Parcaje:

Necesarul de parcaje se va realiza în afara incintei construcției clasificat ca monument istoric, sau a celor propuse spre clasificare.

Art. 18 Spații verzi și plantate:

Se recomandă menținerea sau crearea de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform capitolului 10, punctul 10.2 din prezentul regulament.

Pe ansamblul parcelei, spațiul verde cu vegetația aferentă se va conserva ca pondere și configurație. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia eprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, preferabil din aceeași specie.

Art. 19 Împrejurimi:

Împrejurimile istorice se vor păstra și reabilita. Refacerea sau amenajarea împrejurimilor, se va supune acelorasi exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

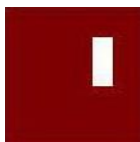
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 20 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona obiective cu valoare istorică P.O.T. maxim recomandat – 30%.

Art. 21 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona obiective cu valoare istorică C.U.T. maxim recomandat – 1,0.



IV.5. ISI – Subzonă CONSTRUCȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT

CAPITOLUL 1 Generalități

Art. 1 Isi - zonele cu construcții pentru învățământ, ce se întâlnesc în cadrul comunei Sălașu de Sus sunt:

SĂLAȘU DE SUS	U.T.R. 1c
COROIEȘTI	U.T.R. 2a
NUCȘOARA	U.T.R. 4a
RÂU MIC	U.T.R. 9
SĂLAȘU DE JOS	U.T.R. 10a.

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Art. 2 Utilizări permise:

- construcții destinate învățământului primar;
- reparații și modernizări la construcțiile existente în condițiile Legii nr. 50/1991 și a competențelor de avizare.

Art. 3 Utilizări permise cu condiții, conform Regulamentului Local de Urbanism și a legislației în vigoare pentru:

- zonele aflate la limita de protecție a Drumului Național: U.T.R. 5b – Ohaba de sub Piatră

Art. 4 Interdicții temporare de construire – nu este cazul.

Art. 5 Interdicții permanente de construire:

Sunt interzise lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6 Orientarea față de punctele cardinale se va face conform capitolului 6, punctul 6.1. din prezentul regulament.

Construcțiile de învățământ vor avea sălile de clasă orientate spre sud, sud-est sau sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord – sud, cu o abatere de maxim 15 grade spre est sau spre vest.

Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Art. 8 Amplasarea față de aliniament (conform capitolului 6, punctul 6.4.):

- amplasate la limita aliniamentului sau retrase, în funcție de aliniamentul clădirilor existente;

- distanța între clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc;

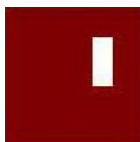
- fac excepție construcțiile care vor fi avizate pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei se va face conform capitolului 6, punctul 6.5. și a prescripțiilor Codului Civil.

- distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare; să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminarea naturală, insorire, salubritate, securitate, etc;

- în cazul construirii a mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 6,00 m;

- anexele se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării Codului Civil.



3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 Accese carosabile:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea prevederilor capitolului 7 din prezentul regulament.

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 cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va realiza prin ganguri având o lățime minimă de 3,80m și o înălțime de 4,20m. Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 11 Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale (trotuare, străzi pietonale), conform capitolului 7 din prezentul regulament.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care utilizează mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 12 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea capitolului 8, punctul 8.1. din prezentul regulament. Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, canalizare sau a rețelei electrice din zonă.

În situația în care nu există rețea publică de distribuție a apei, sau canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale și protecția sanitară a sursei, în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apei în sistem individual sau de grup, conform normativelor în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Art. 13 Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

Se vor face de către investitor, sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate cu furnizorul de servicii.

Art. 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Conform capitolului 8, punctul 8.2. rețelele de apă, canalizare și de drumuri publice sunt proprietatea publică a comunei Sălașu de Sus, iar rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

Art. 15 Salubritatea

Toate deșeurile organice și anorganice vor fi preselecțate în locuri special prevăzute și amenajate, de unde vor fi evacuate periodic de către firme specializate, cel puțin la o platformă de transfer.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 Parcelarea – nu este cazul.

Art. 17 Înălțimea construcțiilor:

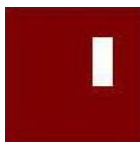
Autorizarea executării construcțiilor se va face conform capitolului 9, punctul 9.2 litera (c) în sensul respectării înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,00m.

Art. 18 Aspectul exterior al construcțiilor:

Se vor respecta prevederile capitolului 9, punctul 9.3. din prezentul regulament.

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



Se va respecta specificul general al zonei și încadrarea construcțiilor noi în contextul celor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și a învelitorii, etc.), în vederea asigurării coerenței fronturilor.

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.19 Parcaje:

Se vor asigura un număr de 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

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

Art. 20 Spații verzi și plantate:

Se recomandă menținerea sau crearea de spații verzi plantate, conform capitolului 10, punctul 10.2 din prezentul regulament.

În cazul terenurilor de sport, se recomandă plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe laturile acestora în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă.

Art. 21 Împrejurimi:

Conform capitolului 10, punctul 10.3. aspectul împrejurimilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și din aceste motive, este necesară autorizarea tipului de împrejurire, concomitent cu autorizarea construcțiilor.

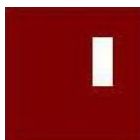
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 22 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona de construcții pentru învățământ P.O.T. maxim admis – 25%.

Art. 23 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona de construcții pentru învățământ C.U.T. maxim admis – 0,7.



IV.6. ISco – Subzonă SERVICII COMERCIALE

CAPITOLUL 1 Generalități

Art. 1 ISco – zonele cu construcții având destinația servicii comerciale, ce se întâlnesc în cadrul comunei Sălașu de Sus, sunt:

SĂLAȘU DE SUS	U.T.R. 1a
NUCȘOARA	U.T.R. 4a
OHABA DE SUB PIATRĂ	U.T.R. 5c
RÂU ALB	U.T.R. 8a.

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Art. 2 Utilizări permise:

- construcții destinate comerțului;
- reparații și modernizări la construcțiile existente în condițiile Legii nr. 50/1991 și a competențelor de avizare.

Art. 3 Utilizări permise cu condiții – nu este cazul.

Art. 4 Interdicții temporare de construire – nu este cazul.

Art. 5 Interdicții permanente:

Sunt interzise lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6 Orientarea față de punctele cardinale se va face conform capitolului 6, punctul 6.1. din prezentul regulament.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare, după caz.

Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice (conform capitolului 6, punctul 6.2.) se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Art. 8 Amplasarea față de aliniament (conform capitolului 6, punctul 6.4.):

- amplasate la limita aliniamentului sau retrase, în funcție de aliniamentul clădirilor existente;

- distanța între clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc;

- fac excepție construcțiile care vor fi avizate pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei se va face conform capitolului 6, punctul 6.5. din prezentul regulament și a prescripțiilor Codului Civil.

- distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare; să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminarea naturală, insorire, salubritate, securitate, etc;

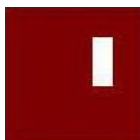
- în cazul construirii a mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- anexele se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării Codului Civil.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 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 cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va realiza prin ganguri având o lățime minimă de 3,80m și o înălțime de 4,20m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 11 Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale (trotuare, străzi pietonale), conform capitolului 7 din prezentul regulament.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care utilizează mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnic-edilitară

Art. 12 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea capitolului 8, punctul 8.1. din prezentul regulament. Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, canalizare sau a rețelei electrice din zonă.

În situația în care nu există rețea publică de distribuție a apei, sau canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale și protecția sanitară a sursei, în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apei în sistem individual sau de grup, conform normativelor în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Art. 13 Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

Se vor face de către investitor, sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate cu furnizorul de servicii.

Art. 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Conform capitolului 8, punctul 8.2. rețelele de apă, canalizare și de drumuri publice sunt proprietatea publică a comunei Sălașu de Sus, iar rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

Art. 15 Salubritatea

Toate deșeurile organice și anorganice vor fi preselectate în locuri special prevăzute și amenajate, de unde vor fi evacuate periodic de către firme specializate, cel puțin la o platformă de transfer.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 Parcelarea – nu este cazul.

Art. 17 Înălțimea construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform capitolului 9, punctul 9.2. litera (d) în sensul respectării înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00m.

Art. 18 Aspectul exterior al construcțiilor:

Se vor respecta prevederile capitolului 9, punctul 9.3. din prezentul regulament.

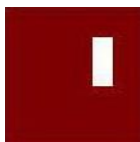
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se va respecta specificul general al zonei și încadrarea construcțiilor noi în contextul celor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și a învelitorii, etc.), în vederea asigurării coerenței fronturilor.

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 19 Parcaje:

Pentru construcții comerciale se vor asigura:



- 2 locuri de parcare pentru clienți la construcțiile de până la 400 m²;
- 4-6 locuri de parcare pentru clienți la construcțiile având între 400 și 600 m²;

Pentru alimentație publică va fi prevăzut un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

Art. 20 Spații verzi și plantate:

Se recomandă menținerea sau crearea de spații verzi plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau curți în interioare, având cel puțin 2-5% din suprafața terenului respectiv.

Art. 21 Împrejurimi:

Conform capitolului 10, punctul 10.3. aspectul împrejurimilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și din aceste motive, este necesară autorizarea tipului de împrejurire, concomitent cu autorizarea construcțiilor.

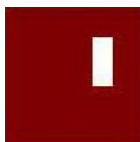
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 22 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona servicii comerciale P.O.T. maxim admis – 40%.

Art. 23 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona servicii comerciale C.U.T. maxim admis – 0,8.



IV.7. ID - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

CAPITOLUL 1 Generalități

Funcțiunea dominantă a zonei reprezintă toate activitățile economice organizate de agenții economici mici și mijlocii, de producție, prestări servicii sau depozitare. În completarea funcțiunii principale sunt permise servicii legate de manipulare, transport și depozitare, birouri tehnice și manageriale, parcaje pentru angajați, alimentație publică care deservește zona.

Funcțiunile complementare sunt permise strict pentru deservirea activității industriale de pe amplasament.

Activitatea industrială inițială s-a restrâns, în prezent o parte din spații sunt utilizate și de către mici întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial desfășurate în general în condiții improvizate.

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare ori restructurare apar ca strict necesare, putând fi realizate de către deținătorii unităților industriale cu sprijinul administrației locale.

Temele tratate trebuie să vizeze:

- reorganizarea activităților – economic și spațial;
- crearea de oportunități prin utilizarea unor construcții și terenuri ca infrastructură pentru întreprinderi mici;
- dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial;

Art. 1 ID - zonele cu activități și unități industriale, ce se regăsesc în cadrul comunei Sălașu de Sus sunt:

- Sălașu de Sus – U.T.R. 1g – constând din unități de producție și prestări servicii amenajate pe terenul fostului C.A.P.
- Ohaba de sub Piatră – 5e – balastieră aflată în exploatare.

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Art. 2 Utilizările permise în zonă sunt:

- Sălașu de Sus – U.T.R. 1g – constând din unități de producție și prestări servicii amenajate pe terenul fostului C.A.P.
- unități industriale și funcțiunile complementare acestora;
- orice fel de construcții sau amenajări destinate prevenirii riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora;
- zone verzi amenajate pentru protecție;

Art. 3 Utilizări permise cu condiții s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize și acorduri în condițiile specificate de către prezentul Regulament Local de Urbanism, capitolul 5 și legislația în vigoare pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare și a drumurilor publice.

Art. 4 Utilizările interzise în zonă cuprind funcțiuni generatoare de poluare sau risc tehnologic, precum și cele care nu se înscriu în specificul zonei: depozitare de deșeuri industriale, tehnologice, etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție a mediului.

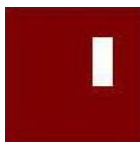
Sunt interzise de asemenea lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze atât amenajările din spațiile publice cât și cele de pe parcelele adiacente.

Art. 5 Interdicțiile temporare de construire:

- nu este cazul.

Art. 6 Interdicții permanente de construire:

- unități care prezintă risc tehnologic sau generatoare de poluare;
- autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv și care nu se înscriu în specificul zonei;
- amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi, etc); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în localități și vor fi mascate cu perdele de vegetație înaltă și medie.



CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale – nu este cazul.

Art. 8 Amplasarea față de cai ferate se va face conform capitolului 5 din prezentul regulament.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilanul localităților se autorizează cu avizul Companiei Naționale C.F.R. În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei se va face conform capitol 6, punct 6.1.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale a Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioară a parcelei, cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic, dar nu mai puțin de 5,00m.

Art. 10 Amplasarea față de aliniament – nu este cazul.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile – conform capitolului 7 din prezentul regulament.

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.

Art. 12 Accese pietonale – conform capitolului 7 din prezentul regulament.

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea capitolului 8, punctul 8.1. din prezentul regulament. Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, canalizare sau a rețelei electrice din zonă.

În situația în care nu există rețea publică de distribuție a apei, sau canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale și protecția sanitară a sursei, în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apei în sistem individual sau de grup, conform normativelor în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Art. 14 Realizarea de rețele edilitare:

Se vor face de către investitor, sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate cu furnizorul de utilități.

Art. 15 Salubritatea:

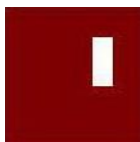
Toate deșeurile vor fi preselectate în locuri special prevăzute și amenajate, de unde vor fi evacuate periodic de către firme specializate, cel puțin la o platformă de transfer.

Se interzice depozitarea deșeurilor provenite din activități industriale în afara unităților.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 Parcelarea:

Se conservă, de regulă structura parcelară existentă. Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare, pe bază de P.U.Z. cu condiția ca parcelele să aibă front la drum, iar adâncimea acestora să fie mai mare decât frontul la drum.



Art. 17 Înălțimea construcțiilor:

Conform prezentului regulament – capitolul 9, punctul 9.2. litera (e).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor / construcțiilor la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00m.

Art. 18 Aspectul exterior al construcțiilor:

Se va face conform capitolului 9, punctul 9.3.

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

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 19 Parcaje – conform capitolului 10, punctul 10.1.

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

- activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 m², patru locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la suprafața de 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la suprafața de 100 m².

Art. 20 Spații verzi – conform capitolului 10, punctul 10.2.

Pentru construcțiile industriale se recomandă a 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.

Se va avea în vedere asigurarea unor zone verzi de protecție, paralel cu limitele (împrejurimile) incintelor, precum și spații verzi în interiorul incintelor cu activitate de producție.

Art. 21 Împrejurimi – conform capitolului 10, punctul 10.3.

Incintele cu activitate de producție vor fi împrejmuite astfel încât să nu fie sesizată activitatea din interiorul acestora dinspre căile de circulație publică. Se vor utiliza materiale de construcție locale: piatră, lemn tratat, stâlpi metalici sau din lemn, plasă de sârmă zincată sau vopsită.

Opacitatea împrejuririi se va realiza din vegetația propusă în spatele acesteia. Înălțimea maximă a împrejuririi va fi de 2,00 m. La fel se va prevedea și pentru împrejmuirea haldei, în vederea protejării terenurilor agricole.

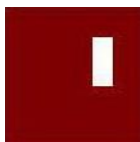
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 22 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona unități industriale și depozitare P.O.T. maxim admis – 60%.

Art. 23 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona unități industriale și depozitare C.U.T. maxim admis – 0,8.



IV.8. A - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

CAPITOLUL 1 Generalități

Zona se compune din terenuri ocupate de activități productive de bunuri agricole precum și servicii comerciale, tehnice pentru industria agroalimentară, servicii de distribuție.

Sunt considerate activitățile desfășurate de agenții economici, de prelucrare a materiilor prime agricole, de depozitare, precum și de creștere a animalelor sau piscicultură.

Art. 1 A - zonele cu unități agricole ce se regăsesc în cadrul comunei Sălașu de Sus sunt:

SĂLAȘU DE SUS

-Fost grajd C.A.P. – U.T.R. 1f

COROIEȘTI

-Păstrăvărie – U.T.R. 2b.

NUCȘOARA

-Stână – U.T.R. 4k

OHABA DE SUB PIATRĂ

-Fost grajd C.A.P. – U.T.R. 5d

RAU ALB

-Fermă de vaci – I.A.S. – U.T.R. 8b.

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Art. 2 Utilizări permise în zona **A** sunt: unități agricole, agrozootehnice, ferme existente și funcțiunile complementare acestora. În mod obișnuit sunt permise activități care sunt compatibile cu funcțiunea dominantă.

În completarea funcțiunii principale sunt admise cele de servicii industriale și comerciale, legate de transport și depozitare, birouri profesionale, tehnice, comerț, alimentație publică care deservește zona.

Art. 3 Utilizări permise cu condiții:

Depozite și complexe vânzări en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe toxice sau explozive conform prevederilor legale.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu condiția să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole.

Utilizări permise cu condiții s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri, în condițiile specificate în Regulamentul Local de Urbanism și legislația în vigoare pentru zona de protecție a infrastructurii feroviare și zona de protecție a drumurilor publice.

Art. 4 Interdicții temporare de construire – nu este cazul.

Art. 5 Interdicții permanente de construire:

- amplasarea de locuințe, cu excepția celor de serviciu;
- amplasarea dotărilor social culturale și de sănătate.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6 Orientarea față de punctele cardinale – nu este cazul.

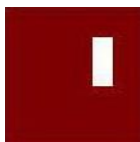
Art. 7 Amplasarea față de drumuri publice – conform capitolului 6, punctul 6.2. din prezentul regulament.

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

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

Art. 8 Amplasarea în interiorul parcelei – conform capitolului 6, punctul 6.5.

Distanța dintre clădirile amplasate pe parcelă va fi de minim 6,00m, pentru a permite întreținerea acestora. Distanța dintre clădiri și limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau



egală cu jumătatea înălțimii construcției dar nu mai puțin de 6,00m. În toate cazurile, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00m.

În toate cazurile se va ține cont de amplasarea construcțiilor, respectând condițiile de protecție la foc în alcătuirea compartimentelor de incendiu conform Normativ P118/99, capitol 1, punct 1.2.9.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale a Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament – conform capitolului 6, punctul 6.4.

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, pentru măsuri de securitate, sau în funcție de normele tehnologice sau sanitare specifice și asigurându-se o perdea vegetală de protecție.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art. 10 Accese carosabile – conform capitolului 7 din prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau printr-o servitute de trecere, legal instituită, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și vor fi păstrate libere în permanență.

Art. 11 Accese pietonale – conform capitolului 7 din prezentul regulament.

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Art. 12 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea capitolului 8, punctul 8.1. din prezentul regulament. Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, canalizare sau a rețelei electrice din zonă.

În situația în care nu există rețea publică de distribuție a apei, sau canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale și protecția sanitară a sursei, în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apei în sistem individual sau de grup, conform normativelor în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

În situația în care nu există rețea publică de distribuție a apei, sau canalizare, se admite utilizarea apei freatică, cu avizele DSP și APM Hunedoara, condiționat de asigurarea igienei generale și protecția sanitară a sursei, în raport cu posibilele surse vecine de poluare.

Art. 13 Realizarea de rețele edilitare:

- se vor face de către investitor, sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate cu furnizorul de servicii.

Art. 14 Salubritatea.

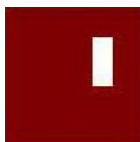
Deșeurile rezultate prin activitatea productivă vor fi depozitate și neutralizate prin instalații proprii, respectând prevederile O.U.G. nr. 195 din 2005 actualizată, cu privire la protecția mediului. Toate deșeurile organice și anorganice vor fi preselecțate în spații prevăzute acestui scop, de unde vor fi preluate periodic, de către firme specializate cel puțin la o platformă de transfer.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 15 Parcelarea:

Se vor păstra caracteristicile parcelelor agricole și agrozootehnice existente.

Pentru unitățile noi, acolo unde nu se pot asigura dimensiunile și forma în plan necesare unei desfășurări optime a activității, potrivit profilului și tehnologiei specifice cu condiția utilizării eficiente a terenului, se va recurge la operațiuni de comasare sau parcelare.



Art. 16 Înălțimea construcțiilor:

Conform prezentului regulament – capitolul 9, punctul 9.2. litera (f).

În zona rezervată unităților agricole, înălțimea maximă nu va depăși 6,00m la cornișă, pentru un regim maxim de înălțime de P+1 cu excepția instalațiilor și dotărilor tehnologice anexe specifice activității.

Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor – conform capitolului 9, punctul 9.3.

Aspectul noilor construcții se va adapta la specificul rural al zonei. Tratarea învelitorilor clădirilor va ține seama de faptul că acestea sunt percepute din ansamblul zonei. Nu se acceptă volume nespecifice sau pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit.

Sunt interzise construcții provizorii sau din materiale nedurabile, cu excepția organizării de șantier.

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art. 18 Parcaje:

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul parcelelor, fiecare unitate având prevăzute spații de circulație, încărcare și manevră..

Locurile de parcare se vor asigura:

-1 loc de parcare pentru activități desfășurate pe o suprafață de până la 100mp construiți;

-1 loc de parcare la fiecare 150mp construiți, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 100 și 1000mp;

-1 loc de parcare la fiecare 100mp construiți, pentru activități desfășurate pe suprafețele peste 1000mp;

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi destinat parcării, cu condiția înconjurării acestora cu gard viu, având înălțimea minimă de 1,20m.

Art. 19 Spații verzi:

Se recomandă a fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, pe cel puțin 20% din totalul suprafeței incintei. Orice parte a terenului aferent incintei, care este vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel utilizată și amenajată, încât să nu afecteze aspectul general al localității.

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special celor care separă zona de alte zone funcționale.

Art. 20 Împrejurimi – conform capitolului 10, punctul 10.3.

Incintele cu unitățile agricole vor fi împrejmuite astfel încât să nu fie sesizată activitatea din interiorul acestora dinspre căile de circulație publică. Se vor utiliza materiale de construcție locale: piatră, lemn tratat, stâlpi metalici sau din lemn, plasă de sârmă zincată sau vopsită.

Opacitatea împrejuririi se va realiza din vegetația propusă în spatele acesteia. Înălțimea maximă a împrejuririi va fi de 2,00 m.

Porțile de acces vor fi amplasate retras față de aliniament, pentru ca vehiculele care staționează la intrarea în incintă, să nu incomodeze circulația pe drumurile publice.

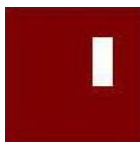
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 21 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona de unități agricole P.O.T. maxim admis – 70%.

Art. 22 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona de unități agricole C.U.T. maxim admis – 1,0.



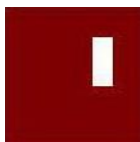
IV.9. SP - ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI AGREMENT

CAPITOLUL 1 Generalități

Zona cuprinde spațiile verzi plantate din intravilan, împreună cu dotările aferente, care le deservește, spațiile amenajate pentru recreere, agrement și odihnă, zone verzi de protecție, zone verzi adiacente cursurilor de apă, pe porțiunile în care traversează zonele de intravilan.

Art. 1 SP - zonele pentru spații verzi, parcuri, sport și agrement, ce se regăsesc în cadrul comunei Sălașu de Sus sunt:

- zonă parc agrement, existent sau propus;
- teren sport existent sau propus;
- perdea vegetație protecție propusă.
- **SĂLAȘU DE SUS**
Existente:
 - Parc – U.T.R. 1a (zona centrală, în fața primăriei)Propuse:
 - Fâșie verde – U.T.R. 1a (amenajarea cursului râului Sălaș pe zona centrală)
 - Zonă verde – U.T.R. 1d (adiacentă parcurii din zona bisericii Sf. Apostoli Petru și Pavel)
- **COROIEȘTI**
Propus:
 - Zonă spații verzi – U.T.R. 2a (între DC 78 și Râu Alb)
- **NUCȘOARA**
Existente:
 - Zonă spații verzi și agrement – U.T.R. 4f și 4gPropus:
 - Zonă verde intersecție – U.T.R. 4a (DJ 667A cu DC 79A, adiacent magazinului mixt din zona centrală)
 - Zonă spații verzi și agrement – U.T.R. 4h
- **OHABA DE SUB PIATRĂ**
Existente:
 - Zonă spații verzi – U.T.R. 5a (în partea de nord, după calea ferată)Propuse:
 - Zonă spații verzi și agrement – U.T.R. 5a (extinsă după calea ferată)
 - Perdele vegetație de protecție – U.T.R. 5a (de-a lungul căii ferate și DN)
- **PAROȘ**
Propuse:
 - Parc – U.T.R. 6 (adiacent parâului Paroș la intrare și ieșire din localitate)
- **PEȘTERA**
Existente:
 - Zonă spații verzi – U.T.R. 7cPropuse:
 - Zonă spații verzi și agrement – U.T.R. 7c
- **RÂU ALB**
Existente:
 - Teren de sport – U.T.R. 8a
 - Zonă spații verzi – U.T.R. 8a (între DC 73 și Râu Alb)Propuse:
 - Zonă spații verzi și agrement – U.T.R. 8a (extinsă între DC 73 și Râu Alb)
- **SĂLAȘU DE JOS**
Existente:
 - Zonă spații verzi – U.T.R. 10a (între DJ 667A și râul Sălaș)



Propuse:

- Zonă spații verzi și agrement – U.T.R. 10a (între DJ 667A și râul Sălaș)

• **ZĂVOI**

Existente:

- Zonă spații verzi – U.T.R. 11 (adiacentă pâraului Paroș și DC 75)

Propus:

- Zonă spații verzi și agrement – U.T.R. 11 (extinsă adiacent pâraului Paroș).

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Art. 2 Utilizări permise:

Amenajarea spațiilor plantate se va realiza pe principii ecologice prin încurajarea folosirii vegetației perene spontane, pentru a favoriza ecosistemele locale și a asigura în viitor costuri de întreținere reduse.

Sunt admise următoarele:

- amenajarea și întreținerea zonelor verzi în teritoriul administrativ;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă;
- amenajări pentru practicarea picnicului;
- amenajări pentru sport și recreere, inclusiv dotările aferente;
- circulații pietonale, din care unele carosabile ocazional, destinate întreținerii;
- perdele de vegetație de protecție între zone funcționale incompatibile;
- construcții specifice zonei de agrement (turism, cabane, pensiuni, căsuțe de vacanță, dotări sportive, etc.).

Art. 3 Utilizări permise cu condiții:

Zonele aflate în limita de protecție a zonei inundabile, până la realizarea regularizării: parțial U.T.R. 5a – Ohaba de sub Piatră.

Construcții sezoniere mobile pentru activități conexe recreerii și agrementului (comerț și alimentație publică). Activități de tip camping pe perioade limitate, ocupând maxim 30% din zona verde, cu condiția asigurării dotărilor specifice acestor funcțiuni. Aceste activități nu sunt permise în zonele aferente terenurilor pentru sport

Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Art. 4 Utilizări interzise:

Orice intervenții care contravin legilor și normelor de protecție a mediului în vigoare, sau schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice în altele decât cele specificate în prezentul regulament.

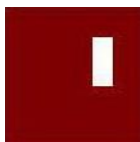
Tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate. Se va evita depozitarea pe amplasament a deșeurilor provenite din activitățile de întreținere a vegetației (crengi sau uscături).

Sunt interzise lucrări de terasament sau sistematizare verticală, de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Art. 5 Interdicție temporară de construire:

Prin prezentul Plan Urbanistic General este prevăzut interdicție temporară de construire în anumite zone adiacente râurilor, respectiv în cadrul U.T.R. 2a (Coroiești), U.T.R. 5a (Ohaba de sub Piatră) și U.T.R. 11 (Zăvoi) până la întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale, în scopul protejării malurilor râului și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

De asemenea, U.T.R. 4g și U.T.R. 4h (Nucșoara) prezintă același tip de interdicție temporară pentru a asigura o protecție suplimentară fondului construit din cadrul Parcului Național Retezat (RONPA 0002).



Art. 6 Interdicție permanentă de construire:

- orice fel de lucrări cu caracter definitiv în zonele rezervate;
- orice fel de lucrări de exploatare a terenului, care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală;
- depozitarea de deșeuri.

Este prevăzută interdicție permanentă de construire în zone din cadrul U.T.R. 1a, U.T.R. 1b, U.T.R. 1d, U.T.R. 1e (Sălașu de Sus - zonele verzi din zona centrală), U.T.R. 4a (Nucșoara - zona verde aferentă intersecției DJ 667A cu DC 79A, adiacentă magazinului mixt din zona centrală), U.T.R. 6 (Paroș), U.T.R. 8a (Râu Alb) și U.T.R. 10b (Sălașu de Jos) - zone verzi adiacente râurilor, în scopul protejării malurilor și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale se va face conform capitolului 6, punctul 6.1. din prezentul regulament.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor de antrenament, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

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

Pentru construcțiile de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;

Art. 8 Amplasarea în interiorul parcelei – conform capitolului 6, punctul 6.5.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale ale Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Amplasarea construcțiilor noi față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, se va face astfel încât să nu afecteze stilul peisagistic al spațiilor plantate în care se amplasează.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament pentru construcțiile cu funcțiuni complementare, se va face conform capitolului 6, punctul 6.4. și se va realiza cu respectarea configurației arhitecturale existente.

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

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 Accese carosabile – conform capitolului 7 din prezentul regulament.

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.

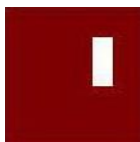
Excepție face U.T.R. 4h, la care nu se va realiza acces carosabil.

Se va asigura accesul în zona de agrement fără perturbarea traficului. Aleile carosabile se vor reduce la minim, fiind realizate alei pietonale ocazional carosabile, destinate intervențiilor rapide în caz de necesitate sau întreținerii.

Art. 11 Accese pietonale – conform capitolului 7 din prezentul regulament.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care utilizează mijloace specifice de deplasare.



3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 12 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea capitolului 8, punctul 8.1. din prezentul regulament. Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, canalizare sau a rețelei electrice din zonă.

În situația în care nu există rețea publică de distribuție a apei, sau canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale și protecția sanitară a sursei, în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apei în sistem individual sau de grup, conform normativelor în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Art. 13 Realizarea de rețele edilitare – se vor face de către investitor, sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate cu furnizorul de servicii.

Art. 14 Salubritatea

Toate deșeurile menajere vor fi preselecțate în locuri special prevăzute și amenajate, de unde vor fi evacuate periodic de către firme specializate.

Se va evita depozitarea pe amplasament a deșeurilor provenite din activitățile de întreținere a vegetației

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 15 Parcelarea – nu este cazul.

Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu aceasta se va realiza pe baza unui P.U.Z.

Art. 16 Înălțimea construcțiilor:

Conform prezentului regulament – capitolul 9, punctul 9.2. litera (g).

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive, regimul de înălțime va fi de un nivel cu $H_{max}=5,00m$.

Construcțiile pentru agrement vor avea un regim maxim de înălțime de P+1 și înălțimea maximă de 6,00m. Construcțiile pentru turism vor avea un regim maxim de înălțime D+P+1+M și înălțimea maximă la cornișă 8,00m.

Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor – conform capitolului 9, punctul 9.3.

Aspectul noilor construcții se va adapta la specificul zonei.

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

Construcțiile și amenajările prin amplasare, forma în plan și volumetrie, trebuie să se subordoneze zonei și funcțiunilor sale, utilizând materiale cu specific local (piatră, lemn, etc.).

Nu se admite placarea soclurilor și fațadelor cu marmură sau materiale ceramice.

Se interzice utilizarea pentru învelitori a următoarelor materiale:

- azbociment;
- carton asfaltat;
- materiale plastice;
- tablă zincată sau neagră;

Pantele acoperișurilor vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandată țigla de forma, culoarea și dimensiunea celor existente.

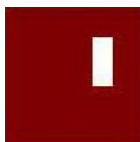
3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art. 18 Parcaje – conform capitolului 10, punctul 10.1.

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

Parcajele prevăzute vor fi realizate astfel, încât să nu blocheze sau incomodeze traficul.

Pentru construcții de turism vor fi prevăzute în funcție de tipul de clădire și categoria de confort 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.



Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin în arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de gard viu.

Art. 19 Spații verzi – conform capitolului 10, punctul 10.2.

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.

Pentru construcțiile și amenajările sportive, vor fi prevăzute spații verzi și plantate minim 30% din suprafața totală a terenului.

Din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere se recomandă utilizarea speciilor vegetale locale.

Art. 20 Împrejmuiri – conform capitolului 10, punctul 10.3.

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

Aspectul noilor împrejmuiri se va adapta specificului zonei.

Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare cu un parapet având înălțimea de 0,60m sau prin borduri, în lungul cărora, pe o lățime de minim 0,50m terenul va fi coborât față de bordură pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

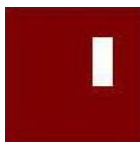
Art. 21 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona de spații verzi și agrement P.O.T. maxim admis – 40% pentru construcții.

Platformele, parcarile, circulațiile pietonale și carosabile vor ocupa maxim 15% din suprafața totală a terenului.

Art. 22 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona de spații verzi și agrement C.U.T. maxim admis – 1,2.



IV.10. GC - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CAPITOLUL 1 – Generalități

Funcțiunea dominantă a zonei cuprinde construcțiile și amenajările aferente gospodăriei comunale, cimitirele și construcțiile ce deservește activitățile funerare.

Se păstrează amplasamentele cimitirelor.

Pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate, se vor întocmi P.U.Z. și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.

Art. 1 GC – zonele de gospodărie comunală ce se regăsesc în cadrul comunei

Sălașu de Sus sunt:

-cimitire existente, active sau zone de extindere ale acestora.

Acestea sunt după cum urmează:

- SĂLAȘU DE SUS
-Cimitir ortodox – U.T.R. 1C
- COROIEȘTI
-Cimitir ortodox – U.T.R. 2a
- MĂLĂIEȘTI
-Cimitir ortodox – U.T.R. 3a
- OHABA DE SUB PIATRĂ
-Cimitir ortodox – U.T.R. 5b
-Cimitir adventist – U.T.R. 5c
- PAROȘ
-Cimitir ortodox – U.T.R. 6
- RÂU ALB
-Cimitir ortodox – U.T.R. 8a
- SĂLAȘU DE JOS
-Cimitir ortodox – U.T.R. 10b
- ZĂVOI
-Cimitir ortodox – U.T.R. 11.

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Art. 2 Utilizări permise în zona GC sunt construcțiile și instalațiile pentru gospodărie comunală, amenajarea și întreținerea cimitirelor.

Se admit construcții cu specific funerar:

- lucrări funerare sub și supraterane;
- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber;
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- parcaje;
- circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale;
- zone verzi și plantate;
- pavilion aferent administrației, depozitării și anexe sanitare.

Se conservă, de regulă, actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

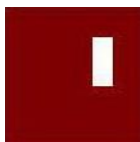
Art. 3 Utilizări permise cu condiții:

Distanța minimă de protecție sanitară dintre cimitire (cu sursă de apă) și zonele de locuit este de 50m de la limita cimitirului și până la limita loturilor aferente locuințelor. Această distanță se poate modifica pe baza unor studii de impact aprobate și avizate de instituții specializate.

În interiorul zonelor protejate sanitar se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenții.

Art. 4 Utilizări interzise:

Densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale, precum și ocuparea spațiilor dintre morminte.



Art. 5 Interdicție permanentă de construire:

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Art. 6 Orientarea față de punctele cardinale:

Pentru orientarea față de punctele cardinale a construcțiilor și amenajărilor din zona funcțională, se va ține seama de normele specifice.

Orientarea locurilor de veci va fi pe direcția est – vest.

Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice – conform capitolului 6, punctul 6.2.

Construcțiile se vor amplasa în afara zonelor de siguranță a drumurilor, păstrând aliniamentul acolo unde acesta este definit ca front stradal construit de tip compact, sau retrase în interiorul parcelei, la aliniamentul existent stânga – dreapta. Se va ține cont de restricțiile / permisivitățile impuse prin avizele administratorilor căilor de acces, privind neocuparea zonelor de siguranță a drumurilor precum și respectarea zonelor de protecție a acestora.

Art. 8 Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor funerare din incinta cimitirelor, se va face la minim 8,00m de axul drumului de acces, perimetral asigurându-se și o perdea verde de protecție.

Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 4,00m.

Distanța dintre minimă dintre două clădiri învecinale va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii cel mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3,00m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,00m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 Accese carosabile – conform capitolului 7 din prezentul regulament.

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.

Se conservă accesele existente. Noi accese se pot stabili, după caz, prin P.U.Z. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

Art. 11 Accese pietonale – conform capitolului 7 din prezentul regulament.

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărită

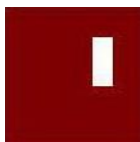
Art. 12 Racordarea la rețelele existente – conform capitolului 8, punctul 8.1.

Orice construcție nouă, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, canalizare sau a rețelei electrice din zonă. Se va asigura accesul la rețeaua de alimentare cu apă a localității, pentru amplasarea unor cișmele.

Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice la rețeaua publică de canalizare sau în rigole.

Art. 13 Salubritatea:

Se vor asigura spații pentru colectarea deșeurilor specifice activității funerare (flori și coroane ofilite). Toate deșeurile menajere se vor preselesta în locuri special amenajate și se vor colecta de către o firmă specializată.



Se interzice depozitarea deșeurilor organice și/sau anorganice în afara platformelor de depozitare amenajate și autorizate.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 14 Parcelarea:

Parcelarea internă se conservă.

Pentru zone de extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10mp/loc.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor:

Conform prezentului regulament – capitolul 9, punctul 9.2 litera (h).

Pentru clădirile noi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 6,00m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Fac excepție elementele verticale, cu caracter simbolic sau tehnic al construcțiilor: fleșe ale capelor, componente ale amenajărilor / lucrărilor artă cu caracter memorial, coșuri de evacuare etc. cu condiția ca acestea să nu adăpostească spații interioare utilizabile.

Art. 16 Aspectul exterior al construcțiilor:

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

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 17 Parcaje – conform capitolului 10, punctul 10.1.

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

Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor este interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare. Staționarea autovehiculelor se va face în parcuri special amenajate, în afara drumurilor publice.

Necesarul de parcaje:

- 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie;
- 3 locuri de parcare pentru personal.

Art. 18 Spații verzi – conform capitolului 10, punctul 10.2. și Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Teritoriul cimitirelor este structurat ca zonă verde.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea zonelor verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția cazurilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.

Se va asigura un minim de 15% spații plantate, iar pentru cimitirele nou înființate, se va realiza o fâșie având minim 3,00m lățime, între pachetele de morminte și limitele parcelei, în vederea realizării de zone verzi plantate cu gard viu și perdea de arbori.

Această zonă nu va putea fi utilizată pentru înmormântări.

Art. 19 Împrejurimi – conform capitolului 10, punctul 10.3. și Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Pentru cimitire se vor realiza împrejurimi opace având înălțimea de minim 2,00m și care vor fi dublate de plantații de protecție. Se va acorda atenție modului de tratare a accesului.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi adecvat funcțiunii.

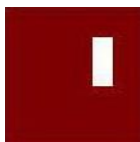
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 22 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona de gospodărie comunală P.O.T. maxim admis – 10%.

Art. 23 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona de gospodărie comunală C.U.T. maxim admis – 0,2.



IV.11. TE - ZONĂ LUCRĂRI TEHNICO - EDILITARE

CAPITOLUL 1 Generalități

Zona cuprinde incintele cu construcții și instalații precum și culoarele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare supra și subterane situate independent de traseele circulațiilor publice.

Extinderea în teritoriile învecinate a zonelor ce cuprind lucrări tehnico-edilitare, se va putea realiza doar în urma elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale.

Art. 1 TE Tipurile de subzone funcționale care se regăsesc în cadrul zonelor lucrări tehnico-edilitare ale localităților comunei sunt:

- **SĂLAȘU DE SUS**
-rezervor de apă;
- **COROIEȘTI**
-captare apă de suprafață;
-stație de tratare a apei;
- **MĂLĂIEȘTI**
-captare apă de suprafață;
-stație de tratare a apei;
- **NUCȘOARA**
-stație de pompare ape uzate menajere;
- **OHABA DE SUB PIATRĂ**
-rezervor de apă;
-stație epurare ape menajere;
- **PEȘTERA**
-captare apă de suprafață;
-stație de tratare a apei;
- **RÂU ALB**
-captare apă de suprafață;
-stație de tratare a apei;
-stație de pompare ape uzate menajere;
- **RÂU MIC**
-captare apă de suprafață;
-stație de tratare a apei;
- **SĂLAȘU DE JOS**
-rezervor de apă;
- **ZĂVOI**
-stație de pompare ape uzate menajere;

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Art. 2 Utilizări permise:

În zona destinată echipării edilitare, sunt permise:

- activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone;
- lucrări de reparație și întreținere a acestor construcții și instalații;
- realizarea de alei carosabile și pietonale;
- amenajarea de zone verzi.

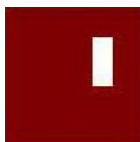
Art. 3 Utilizări permise cu condiții:

Se va ține seama de prevederile capitolului 5 din prezentul regulament.

Dezvoltarea activităților de bază, prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice, cu condiția să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție sanitară.

Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

Autorizarea construcțiilor în zonele aflate în imediata vecinătate a zonelor destinate echipării edilitare, va ține seama de distanțele de protecție conform normelor specifice.



Amplasarea rețelilor va respecta normele privitoare la distanțele normate, atât față de clădiri cât și între ele.

Art. 4 Interdicție temporară de construire:

Se propune interdicție temporară de construire până la elaborarea de studii de specialitate pentru captări de apă, stații de epurare, stații reglare gaz.

Art. 5 Interdicție permanentă de construire:

Depozitare de deșeuri tehnologice, etc. în afara spațiilor special amenajate, conform normelor de protecție a mediului în vigoare.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația, restructurarea, amplificarea în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Sunt interzise lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Art. 6 Orientarea față de punctele cardinale, pentru construcțiile aferente – nu este cazul.

Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice și față de căi aflate în administrația SN - CFR – conform capitolului 5 și capitolului 6, punctul 6.2. din prezentul regulament.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A.

În sensul prezentului regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 8 Amplasarea față de aliniament:

Aliniamentul existent se va conserva. În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente, sau extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, dimensiunea retragerii fiind egală sau mai mare cu cea a clădirilor / echipamentelor învecinate, dar nu mai puțin de 4,00m.

Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei:

Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioară a parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic, dar nu mai puțin de 4,00m.

În cadrul coexistenței pe aceeași parcelă / incintă a mai multor corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minim egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,50m.

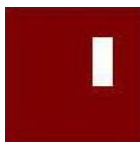
3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în cazul respectării prevederilor capitolului 7 din prezentul regulament.

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 zonele de acces carosabil pe parcelă/incintă se va asigura în afara circulațiilor publice spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea. Mijloacele de



transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele, vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Art. 11 Accese pietonale – nu este cazul.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 12 Racordarea la rețelele existente:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea capitolului 8, punctul 8.1. din prezentul regulament.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații, precum și platforme exterioare.

Art. 13 Realizarea de rețele edilitare se va face de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorul de servicii.

Art. 14 Proprietatea asupra rețelelor respectă prevederile capitolului 8, punctul 8.2. din prezentul regulament.

Art. 15 Salubritatea:

Toate deșeurile menajere se vor preselesta în locuri special amenajate și se vor colecta de către o firmă specializată. Toate celelalte tipuri de deșeuri vor fi colectate în zone special amenajate, amplasate conform normelor sanitare în vigoare și vor fi ridicate de către societăți specializate.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 Înălțimea construcțiilor:

Conform prezentului regulament – capitolul 9, punctul 9.2. litera (i).

Înălțimea construcțiilor nu va depăși înălțimea maximă admisă la funcțiunile adiacente, cu excepția instalațiilor.

Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor:

Se va face conform capitolului 9, punctul 9.3.

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

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18 Parcaje:

Pentru staționarea autovehiculelor aparținând personalului, se pot amenaja parcaje pe terenul zonelor aferente lucrărilor tehnico-edilitare. Adiacent limitelor de proprietate situate spre zone cu destinația de locuire, parcajele se vor retrage față de acestea cu minimum 10,00m.

Art. 19 Spații verzi:

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Perimetral incintei, se vor amenaja plantații de protecție.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajat încât să nu altereze aspectul general al localității.

Art. 20 Împrejurimi – conform capitol 10, punct 10.3. din prezentul regulament.

Aspectul împrejurimilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Porțile de acces vor fi amplasate retras față de aliniament, pentru ca vehiculele care staționează la intrarea în incintă, să nu incomodeze circulația pe drumurile publice.

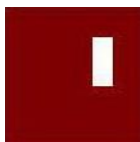
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 21 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona lucrări tehnico-edilitare P.O.T. maxim admis – 60%.

Art. 22 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona lucrări tehnico-edilitare C.U.T. maxim admis – 0,8.



IV.12. ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

CAPITOLUL 1 Generalități

Zona centrală este o parte a localității Sălașu de Sus, care este și centrul administrativ al comunei și cuprinde majoritar o suprafață din U.T.R. 1a, dar și porțiuni din U.T.R. 1b, U.T.R. 1d și U.T.R. 1e.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public și locuirea, inclusiv de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

Alături de acestea, sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes public.

De asemenea cuprinde și o suprafață importantă de zone verzi, acestea reprezentând parcul adiacent sediului primăriei și bibliotecii / căminului cultural, precum și zonele înierbate și plantate, adiacente pâraului Sălaș și drumului județean DJ 667A, care traversează localitatea prin zona mediană.

Art. 1. Tipurile de zone funcționale în cadrul zonei centrale a comunei Sălașu de Sus sunt:

IS – Zonă instituții publice și servicii

ISc – subzonă edificii pentru culte

ISco – subzonă servicii comerciale

L – Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu regim maxim de înălțime S+P+1+M precum și locuințe colective având regim de înălțime S+P+2.

SP – Zonă de spații verzi și agrement

– căi de comunicație rutieră

Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei centrale este de instituții și servicii publice.

Art. 3 Funcțiunile complementare admise zonei centrale sunt: locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+3, locuințe individuale, zone verzi, rețele tehnico-edilitare, inclusiv construcțiile aferente, precum și căi de comunicație rutieră.

CAPITOLUL 2. Utilizarea funcțională din cadrul zonei centrale

Utilizarea funcțională din zona centrală respectă prevederile din Regulamentul Local de Urbanism, construcțiile din acest perimetru fiind specifice zonelor funcționale din care fac parte, cu următoarele precizări:

Art. 4 Utilizări permise:

-administrație publică – primărie, sediu de poliție, sedii de birouri, construcții financiar-bancare, societăți de asigurare, sedii de partide, culte, fundații, asociații, etc.

-turism rural;

-comerț și alimentație publică;

-cultură – cămin cultural, învățământ, bibliotecă;

-sănătate – dispensare medicale, servicii medicale private;

-prestări servicii – diferite categorii care nu necesită volum mare de transporturi și care nu poluează chimic sau sonor zona;

-spații publice plantate;

-locuințe și funcțiuni complementare.

Este permisă de asemenea:

-staționarea și gararea autovehiculelor în construcții special amenajate;

-rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

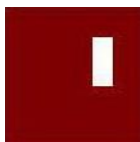
-drumuri și alei carosabile;

-trotuare și alei pietonale;

-modificări și renovări pe baza proiectelor de specialitate.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții:

-toate utilizările funcționale menționate necesită respectarea limitei de protecție, conform legii, în cazul monumentelor istorice și de arhitectură.



În cazul imobilelor cu funcțiune mixtă, care include și locuirea, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități fiind accesibile doar din spațiul public.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate doar de proprietari / ocupanți cu următoarele condiții:

- să aibă acces public limitat;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitate (inclusiv depozitarea) să se desfășoare doar în interiorul clădirii;
- Garaje private pe parcelele aferente locuințelor individuale, cu următoarele condiții:
- să fie înglobate în corpurile de clădire;
 - să nu aibă acces direct din spațiul public;

Art. 6 Utilizări interzise:

Realizarea oricărui tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților. Reparația capitală, restructurarea, extinderea în orice scop a construcțiilor provizorii sau parazitare.

Realizarea pe domeniul public de trepte pentru acces în clădiri.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine sau ferestre.

Amplasarea de elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Art. 7 Interdicții permanente de construire:

-activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt legate direct de activitățile permise în zonă;

-activități de depozitare en-gros;

-activități de comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii, amplasate pe domeniul public sau aflat în administrarea Consiliului Local.

Zona pietonalului propus și zonele verzi amenajate în zona centrală precum și cele adiacente râului Sălaș, sunt cu interdicție permanentă de construire.

Sunt interzise lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în zona centrală vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism și sunt specifice zonelor funcționale din care fac parte construcțiile cu precizările următoare:

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale:

Pentru noile propuneri de locuințe sau extinderi ale acestora, se vor respecta normele de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație. Orientarea se va face conform capitolului 6, punctul 6.1. din prezentul regulament.

La construcțiile administrative și comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

La construcțiile de cult condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcțiile pentru cultură vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre nord, nord-est, nord-vest sau să se evite însorirea acestora.

Construcțiile de învățământ vor avea sălile de clasă orientate spre sud, sud-est sau sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord.

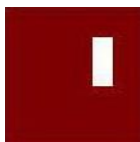
La construcțiile pentru turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și anexelor.

Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice:

Amplasarea față de drumurile publice se va face conform capitolului 6, punctul 6.2. din prezentul regulament, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în vederea traversării localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile propuse de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim:



- 12,00 m pentru drumurile județene DJ;
- 10,00 m pentru drumurile comunale DC.

Împrejmuirile imobilelor vor fi amplasate la minim 5,75 m de axul drumurilor de categoria a III-a (cu 2 benzi de circulație) și respectiv la minim 4 m de axul drumurilor de categoria IV-a (cu o bandă de circulație).

Art. 10 Amplasarea față de aliniament:

Indiferent de tipul dotării, amplasarea față de aliniament se va face conform capitolului 6, punctul 6.4. din prezentul regulament, iar acolo unde este prevăzut, pe baza unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal care urmează a fi întocmite și supuse aprobării.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul parcelelor adiacente, realizându-se astfel o aliniere locală.

Art. 11 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, se va face conform capitolului 6, punctul 6.5. din prezentul regulament, iar acolo unde este prevăzut, conform unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal care urmează a fi întocmite și supuse aprobării.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil.

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare; să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminarea naturală, insorire, salubritate, securitate, etc.

În cazul construirii a mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 Accese carosabile:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în cazul respectării capitolului 7 din prezentul regulament.

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.

Art. 13 Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale (trotuare, străzi pietonale), conform capitolului 7 din prezentul regulament, respectiv dacă sunt asigurate accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale aferente instituțiilor publice precum și celor prestatoare de servicii vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care utilizează mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

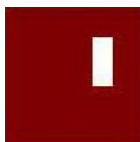
Art. 14 Racordarea la rețelele de echipare tehnico-edilitare existente:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea capitolului 8, punctul 8.1. din prezentul regulament. Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, canalizare sau a rețelei electrice din zonă. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau pacelele vecine.

Se interzice montarea vizibilă, pe fațadele clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, țevilor, a contoarelor sau a bransamentelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc)



Art. 15 Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

Se vor face de către investitor, sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate cu furnizorul de servicii.

Art. 16 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Conform capitolului 8, punctul 8.2. din prezentul regulament, rețelele de apă, canalizare și de drumuri publice sunt proprietatea publică a comunei Sălașu de Sus, iar rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

Art. 17 Salubritatea

Toate deșeurile organice și anorganice vor fi preselecțate în locuri special prevăzute și amenajate, de unde vor fi evacuate periodic de către firme specializate, cel puțin la o platformă de transfer.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 18 Parcelarea:

Zona centrală nu se pretează la parcelări.

Art. 19 Înălțimea construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform capitolului 9, punctul 9.2. litera (j), în sensul respectării înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

Pentru clădirile noi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9,00m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Fac excepție de la aceste prevederi clădirile care vor fi cuprinse într-o documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

Art. 20 Aspectul exterior al construcțiilor:

Se vor respecta prevederile capitolului 9, punctul 9.3. din prezentul regulament.

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

Se va respecta specificul general al zonei și încadrarea construcțiilor noi în contextul celor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și a învelitorii, etc.), în vederea asigurării coerenței fronturilor.

Este obligatoriu ca în zonele de protecție a monumentelor, prin certificatul de urbanism, să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent, prin prezentarea desfășurării a trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propusă a fi construită sau modificată.

Aspectul și detaliile pentru firme și mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect ce va studia zona în ansamblul ei.

Art. 21 Parcaje:

Se vor respecta prevederile capitolului 10, punct 10.1. din prezentul regulament.

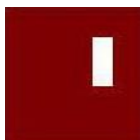
Se autorizează construirea de parcaje, în cazul funcțiunilor mixte (locuințe cu comerț, servicii, etc), conform Normativului P 132/1993, în funcție de categoria localității și a tipului de dotare.

- construcții administrative – un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- alimentație publică – un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;
- construcții culturale – un loc de parcare pentru 10-20 locuri în sală;
- construcții de locuințe:
 - un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale;
 - un loc de parcare la 1-3 apartamente în locuințe semicolective;
 - un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective.

Art. 22 Spații verzi și plantate:

Se recomandă menținerea sau crearea de spații verzi plantate, conform capitolului 10, punctul 10.2 din prezentul regulament. Zona centrală cuprinde spații verzi existente, aferente primăriei, căminului cultural, bibliotecii, dispensarului sau sediului poliției, precum și spații verzi propuse, adiacente pietonalului și malului râului Sălaș.

Suprafețele de zone verzi aferente zonei centrale nu se pot diminua.



Art. 23 Împrejmui:

Conform capitolului 10, punctul 10.3. aspectul împrejmuirilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și, din aceste motive, este necesară autorizarea tipului de împrejmuire, concomitent cu autorizarea construcțiilor în cauză.

CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

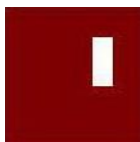
Art. 24 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

Pentru funcțiunea dominantă – instituții și servicii publice P.O.T. maxim admis – 70%.

Art. 25 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

Pentru funcțiunea dominantă – instituții și servicii publice C.U.T. maxim admis – 1,5.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în zona centrală, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.



IV.13. TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

CAPITOLUL 1 Generalități

Art. 1 În această categorie intră terenurile acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor nu pot avea altă folosință.

Art. 2 Din această categorie fac parte terenurile aflate în albiile minore ale cursurilor de apă și cuvetelor lacurilor naturale și artificiale, la nivelul maxim de reținere.

La apele curgătoare se va înregistra suprafața ocupată de albia minoră a cursului de apă, din mal în mal, chiar dacă acesta nu este în întregime și permanent sub apă. De obicei, apele curgătoare formează de o parte și de alta a luciului apei prundișuri, care numai la viituri mari sunt acoperite pentru scurt timp cu apă.

Albia minoră a unui curs de apă, include toate zonele mai joase ale cursului, insulele și prundișurile.

CAPITOLUL 2 Utilizare funcțională

Art. 3 Utilizări permise:

- platforme meteorologice;
- captări de apă;
- lucrări de traversare a cursurilor de apă;

Pentru stoparea fenomenelor de inundabilitate se recomandă următoarele:

- elaborarea unor strategii, împreună cu toți factorii implicați pentru prevenirea acestora;
- înlăturarea fenomenului de revărsare a apelor în albiile majore, prin păstrarea acestora curate (îndepărtarea vegetației și deșeurilor din albiile cursurilor de apă);
- evitarea defrișării abuzive și necontrolate ale pădurilor;
- lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor;
- plantarea de arbori și / sau arbuști în bazinele hidrogafice ale cursurilor de apă, pentru asigurarea unui grad optim de împădurire a suprafețelor de teren, în funcție de relief.

Art. 4 Utilizări permise cu condiții:

- lucrări de poduri, lucrări necesare (căilor ferate și drumurilor) pentru traversări ale cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul primăriei și al autorităților competente din domeniu.

Art. 5 Interdicție temporară de construire:

Autorizarea construcțiilor în interiorul zonelor inundabile ale cursurilor de apă, se va putea face numai cu acordul autorității de gospodărire a apelor, după obținerea și conform avizului 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, sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 actualizată, în aceste zone nu este permisă amplasarea de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore.

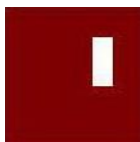
În cazul în care se intenționează a se realiza lucrări de captare pe cursurile de apă, regularizare, îndiguire, etc., se va avea în vedere, în primul rând, asigurarea conectivității longitudinale și transversale a cursurilor de apă. Aceste lucrări pot fi autorizate a se realiza doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor exprimat prin Avizul de gospodărire a apelor.

Art. 6 Interdicție permanentă de construire:

Zone de protecție severă: albiile minore, captări de apă (cu excepția lucrărilor aferente captărilor de apă).

Autorizarea executării lucrărilor în albia minoră a râurilor și cuvetele lacurilor, va trebui să țină seama de Legea apelor nr. 107/1996 actualizată, anexa 2 privind zonele de protecție, precum și de datele din cadastrul apelor, ținute la zi de Administrația Națională Apele Române.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea lucrărilor în afara albiilor majore.



Este interzisă realizarea evacuării directe a apelor menajere în cursurile de apă și se va urmări eliminarea tuturor evacuărilor directe existente.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale – nu este cazul.

Art. 8 Amplasarea construcțiilor în albia minoră este interzisă.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament, pentru construcțiile aferente – nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei – nu este cazul.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile:

Sunt permise lucrări necesare traversării apelor de către căile de comunicații, cu condiția respectării reglementărilor actelor normative în vigoare.

Art. 12 Accese pietonale – nu este cazul.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Localitățile comunei sunt deservite de rețele de alimentare cu apă potabilă și rețea de canalizare.

Sursele de apă sunt realizate exclusiv din captări cu prag de fund existente, amplasate pe râurile Sălaș, Paroș și Râu Alb. Aceste captări au instituite zone de protecție sanitară în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apelor.

Dimensiunile minime ale zonelor de protecție sanitară sunt:

- 100m pe direcția amonte de priză;
- 25m pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- 25m lateral de o parte și de alta a prizei;

Art. 14 Realizarea de rețele edilitare se vor face de către investitor, sau beneficiar (parțial sau în întregime) funcție de condițiile din contractele încheiate.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 15 Parcelarea – nu este cazul.

Art. 16 Înălțimea construcțiilor – nu este cazul.

Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor – nu este cazul.

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18 Parcaje – nu este cazul.

Art. 19 Spații verzi – nu este cazul.

Art. 20 Împrejurimi – nu este cazul.

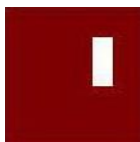
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 21 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

Pentru terenuri aflate permanent sub ape P.O.T. – nu este cazul.

Art. 22 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

Pentru terenuri aflate permanent sub ape C.U.T. – nu este cazul.



IV.14. CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (RUTIERE ȘI FERUVIARE)

CAPITOLUL 1 Generalități

Zona include infrastructura pentru transportul rutier și feroviar, din intravilanul localităților comunei, inclusiv construcțiile aferente acestora.

Art. 1 Tipurile de căi de comunicații și construcții aferente, sunt următoarele:

Căile de comunicație rutiere cuprind:

– existente (de interes național, județean, local - drumuri comunale și drumuri vicinale, străzi)

– propuse.

Căi de comunicație feroviare:

– existente;

Drumurile de exploatare din extravilan, care nu au caracter permanent, nu se consideră ca atare, ci se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate.

Localitatea Ohaba de sub Piatră este amplasat riveran DN 66 (E 79): Petroșani - Hațeg - Simeria pe sectorul cuprins între km 170+980 și 171+500. Intersecția cu drumul județean DJ 667A, este tot în localitate, la km 171+245 și este modernizată.

Drumul județean DJ 667A face legătura între Ohaba de sub Piatră și localitățile Sălașu de Jos, Sălașu de Sus, Mălăiești și Nucșoara.

Drumurile comunale existente pe teritoriul comunei, care fac legătura între localități sunt:

DC 73: DN 66 Băiești - Râu Alb - Râu Mic - Coroiști

DC 73B: Coroiști - Paroș

DC 73C: Râu Mic - Paroș

DC 75: Sălașu de Sus - Zăvoi - Râu Alb

DC 75A: Zăvoi - Ohaba de sub Piatră

DC 76: Sălașu de Sus - Paroș - Peștera.

DC 76A Zăvoi - Paroș

DC 77 Sălașu de Sus - Băraști

DC 79A Nucșoara - Sibîșel

DC 79B Sălașu de Sus - Sibîșel

Căile de comunicație propuse sunt cele incluse în zonele de extindere a intravilanului sau în continuarea drumurilor locale din intravilanul existent și care vor fi realizate în baza unor documentații P.U.Z. de detaliere a zonelor respective și a unor proiecte de specialitate.

Calea de comunicație feroviară este linia CF 116 Simeria – Livezeni, linie dublă, cu haltă în localitatea Ohaba de sub Piatră.

CAPITOLUL 2 Utilizarea funcțională

Art. 2 Utilizări permise.

Pentru zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente:

-unități ale întreprinderilor de transport rutiere teritoriale;

-parcaje publice;

-spații de staționare;

-platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun;

-trotuare, alei pentru bicicliști;

-refugii, treceri pentru pietoni;

-zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;

-întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public: clasele I-IV proiectate conform STAS 10144/1-90 – caracteristici ale arterelor de circulație rurale.

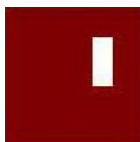
-lucrări de reabilitare a străzilor existente, pe baza proiectelor de specialitate.

Pentru zona căi de comunicație feroviară și construcții aferente:

-instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

-halte și cantoane de cale ferată;

-peroane amenajate pentru călători;



- lucrări de terasament;
- lucrări și / sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice sau olfactive;

Art. 3 Utilizări permise cu condiții:

În zona de protecție a căilor de comunicație, orice construcții sau amenajări adiacente suplimentare prevederilor regulamentului local de urbanism, se vor realiza doar în baza reglementărilor în vigoare, cu acordul administratorului principal – CNADR, Consiliul Județean Hunedoara și U.A.T. Comuna Sălașu de Sus, după caz pentru zona de comunicații rutiere, respectiv – CNCF – CFR S.A. pentru zona de comunicații feroviare.

Se impune delimitarea clară prin bornare a zonei cadastrale a CF, în conformitate cu regulile de securitate feroviară.

Art. 4 Interdicțiile temporare de construire:

S-au stabilit în cazul în care apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism, sau a unor studii de specialitate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor artere noi de circulație;
- modernizarea arterelor aferente zonelor de extindere a intravilanului.

Art. 5 Interdicții permanente de construire:

Efectuarea oricăror lucrări care ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar modifica echilibrul pânzei freatice.

Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, gaze lichiefiate sau a oricăror materiale care ar provoca incendii sau explozii.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare e interzisă executarea oricăror construcții, instalații neferoviare supraterrane, sau plantații care ar putea împiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Art. 6 Utilizări interzise.

În zona de siguranță a căilor de circulație rutiere, este interzisă executarea oricăror construcții, precum și a oricăror tipuri de instalații electrice, telefonice, gaze, alimentare cu apă, canalizare, etc.

Zona de siguranță rutieră este destinată exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, precum și siguranței circulației.

Zona de siguranță feroviară este destinată exclusiv instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației, precum și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației.

CAPITOLUL 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se vor avea în vedere necesitățile tehnice, normele specifice, zonele de protecție și propunerile proiectelor de specialitate, în conformitate cu prevederile capitolului 5 punctul 5.3.3. și ale capitolului 6 punctele 6.2. și 6.3. din prezentul regulament.

Căile rutiere au cuprinsă zona de siguranță de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

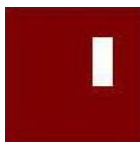
- 1,50 m de la marginea exterioară a rigolei, pentru platforma la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru platforma în rambleu a drumului;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumul realizat în debleu cu înălțimea de până la 5 m;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru platforma în debleu cu înălțimea mai mare de 5 m;

Zonele de protecție ale drumurilor se calculează de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță și au lățimea de:

- 22,00 m pentru drumurile naționale DN;
- 20,00 m pentru drumurile județene DJ;
- 18,00 m pentru drumurile comunale DC.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație în traversarea localităților, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta va fi de minimum:

- 13,00 m pentru drumurile naționale/europene DN/E;
- 12,00 m pentru drumurile județene;



- 10,00 m pentru drumurile comunale;

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților nu se vor amplasa construcții care generează trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00m de drumul național și mai mică de 30,00m pentru drumul județean.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de tipul de proprietate ale acestora.

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.

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

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale – nu este cazul.

Art. 8 Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza în condițiile prevăzute de Normele Tehnice din 22.12.2017 cu privire la condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice.

Amplasarea construcțiilor față de căi aflate în administrația CN - CFR se va realiza în conformitate cu condițiile prevăzute în OUG 12/1998 republicată, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea CN - CFR.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament – nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei – nu este cazul.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile – conform capitolului 7 din prezentul regulament.

Se vor asigura accese pentru intervenții, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

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

Art. 12 Accese pietonale – conform capitolului 7 din prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico – edilitare, care să garanteze funcționarea acestuia în parametri optimi.

Apele meteorice vor fi evacuate de pe platformele carosabile și dirijate prin rigole către emisari naturali.

Art. 14 Salubritatea:

Toate deșeurile menajere se vor preselesta în locuri special amenajate și se vor colecta de către o firmă specializată. Toate celelalte tipuri de deșeuri vor fi colectate în zone special amenajate, amplasate conform normelor sanitare în vigoare și vor fi ridicate de către societăți specializate.

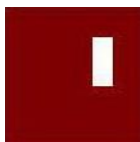
3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 15 Parcelarea – nu este cazul.

Art. 16 Înălțimea construcțiilor - conform capitolului 9, punctul 9.2. litera (k).

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente se vor aproba construcții parter, cu Hmax = 4,00 m.

În zona căi de comunicație feroviară și construcțiile aferente se vor aproba construcții parter, parter și un etaj, cu Hmax = 8,00 m.



Art. 17 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.

3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18 Parcaje – conform capitolului 10, punctul 10.1. din prezentul regulament.

Distanțele ce se vor respecta pentru diferite tipuri de parcaje și clădiri specifice, vor ține seama de „Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” indicativ P 132-93 și vor fi:

- parcaje – garaje pentru mai puțin de 50 de autovehicule – front locuințe sau birouri – 15 m;
- parcaje cu mai puțin de 50 de vehicule față de grădinițe, școli – 15 m;
- parcaje cu peste 50 de vehicule față de grădinițe, școli – 75 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor – 5 m;

Art. 19 Spații verzi – se vor asigura suprafețele de zone verzi aferente căilor de comunicație, prin asigurarea profilului minimal (carosabil, zone verzi, pietonal).

Art. 20 Împrejurimi – nu este cazul.

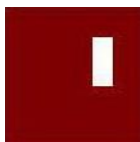
CAPITOLUL 4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 21 Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.)

În zona căi de comunicație și construcții aferente P.O.T. – nu este cazul.

Art. 22 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.)

În zona căi de comunicație și construcții aferente C.U.T. – nu este cazul.



V. MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Terenuri agricole (TA)

- Terenuri arabile:

În această categorie se încadrează acele terenuri care se ară în fiecare an sau la mai multi ani (2-6 ani) și sunt cultivate cu plante anuale sau perene cum ar fi: cereale, leguminoase, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, plante furajere, legume etc.

- Pășuni:

Pășunile sunt terenuri înierbate sau înțelenite în mod natural sau artificial prin însămânțări artificiale la maximum 15-20 ani și care se folosesc pentru pășunatul animalelor.

- Fânețe:

La categoria fânețe se încadrează terenurile înierbate sau înțelenite în mod natural sau artificial prin reînsămânțări la 15-20 ani, și unde iarba se cosește pentru fân. Se înregistrează la fânețe: fânețe curate, fânețe cu pomi, fânețe împădurite, fânețe cu tufărișuri și mărăcinișuri.

- Vii:

În această categorie se încadrează terenurile plantate cu viță de vie.

- Livezi:

În această categorie se încadrează terenurile plantate cu pomi și arbuști fructiferi.

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

Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin P.U.G. se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public în baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea accesului la rețelele edilitare, a realizării prealabile a infrastructurii și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Terenuri forestiere (TF)

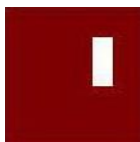
În această categorie de folosință intră toate terenurile care sunt cuprinse în amenajamentele silvice și în afara acestora, indiferent de proprietar. Se înregistrează la această categorie de folosință:

- păduri – terenuri acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha;
- terenuri destinate împăduririi – terenuri în curs de regenerare, terenuri degradate și poieni prevăzute a fi împădurite prin amenajamente silvice;
- terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție și administrație silvică – terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantații, cele destinate hranei vânatului și animalelor din unitățile silvice, cele date în folosință temporară personalului silvic;
- perdele de protecție – benzi ordonate din plantații silvice și uneori silvo-pomicole, care au diferite roluri de protecție ca: perdele pentru protecția culturilor agricole, perdele pentru protecția căilor de comunicație, pentru protecția așezărilor umane, perdele pentru combaterea eroziunii, etc.;
- tufărișuri și mărăcinișuri – terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mică înălțime, cătinișuri, ienuperișuri, salcâmi, mărăcinișuri, etc.

În conformitate cu reglementările Codului silvic, în zonele cu terenuri împădurite este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor care servesc strict administrării pădurii ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

În zonele cu terenuri împădurite se pot desfășura următoarele activități:

- științifice și educative;



- activități de ecoturism care nu necesită realizarea unor construcții;
- localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
- intervențiile în scopul reconstrucției sau reabilitării ecologice a ecosistemelor naturale, cu avizul administrației, cu aprobarea de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu acordul administrației și autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;
- activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci sau plante medicinale. Aceste activități se pot desfășura numai de persoane fizice și juridice care dețin / administrează terenuri în interiorul pădurii, precum și de comunitățile locale;
- exploatarea controlată (pentru uz casnic) a pădurilor de către persoane fizice și juridice care dețin / administrează terenuri în interiorul pădurii, cu avizul administrației, aprobat de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- activități de vânătoare și pescuit sportiv, conform legislației în vigoare;

De asemenea este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observare a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind în mod obligatoriu realizate din materiale și tehnici tradiționale, realizarea și amplasarea acestora fiind condiționată de avizul administrației locale.

Terenuri aflate permanent sub ape (TH)

Din această categorie fac parte albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor naturale și artificiale la nivelul maxim de reținere.

Teritoriul comunei este străbătut de o bogată rețea hidrologică, ce cuprinde cursurile de apă care izvoresc și se desfășoară pe pantele nordice ale masivului Retezat. Toate aceste ape cu excepția pârâului Sibișel, sunt colectate în trei cursuri principale, care formează și cele trei văi pe care sunt amplasate majoritatea localităților.

Aceste cursuri sunt Sălaș, Paroș și Râu Alb, apele lor varsându-se în râul Strei, râu care traversează extremitatea nordică a teritoriului comunei.

Cursurile de apă enumerate, nu prezintă risc hidrologic (de inundabilitate), cu excepția râului Strei, a cărei zonă inundabilă este limitată de terasamentul căii ferate Simeria - Petroșani - Craiova, care traversează și localitatea Ohaba de sub Piatră pe latura de nord, protejând astfel teritoriul comunei.

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

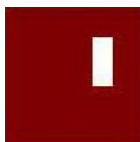
Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul anterior, este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane,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

Terenuri ocupate de căi de comunicație (TC)

Din punct de vedere funcțional și al administrării, caile de comunicații se împart, potrivit Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 actualizată, privind regimul juridic al drumurilor, în căi de comunicații rutiere și căi ferate.

Acestea sunt:

- Rutiere, compuse din:
 - Drum de interes național;



- Drum de interes județean;
 - Drumuri de interes local – drumurile comunale și drumurile vicinale;
- Căile de comunicații rutiere existente pe teritoriul comunei sunt:
- drum național DN 66 (E79);
 - drum județean DJ 667A;
 - drumurile comunale DC 73, DC 73B, DC 73C, DC 75, DC75A, DC 76, DC 76A, DC 77, DCA, DC79B.

În afara localităților zonele de protecție a drumurilor se calculează de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță și au lățimea de:

- 22m pentru DN 66;
- 20m pentru drumurile județene DJ;
- 18m pentru drumurile comunale DC.

Terenurile cuprinse în zonele de protecție, rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau proprietate, cu obligația ca prin activitatea lor să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

Investițiile care se suprapun peste zonele de protecție ale drumurilor, se supun avizării CNADR, Direcției de administrare drumuri din cadrul Consiliului Județean Hunedoara sau Primăriei comunei Sălașu de Sus, după caz.

Zona de siguranță rutieră este destinată exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, precum și siguranței circulației.

Sunt interzise orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

- **Căi ferate.**

Calea de comunicație feroviară existentă pe teritoriul comunei este linia CF 116 Simeria – Livezeni, linie dublă, cu haltă în localitatea Ohaba de sub Piatră.

Zona de siguranță cuprinde fâșiile de teren în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

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

Investițiile care se suprapun peste zonele de protecție ale căilor ferate, se supun avizării Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A.

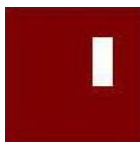
Zona de siguranță feroviară este destinată exclusiv instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației, precum și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației.

Sunt interzise orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe calea ferată, sau prezintă riscuri de accidente.

Terenuri neproductive (TN)

Această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație. Din această categorie fac parte:

- stâncării, bolovanișuri, pietrișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
- râpe, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;
- gropile de împrumut și cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și rocă pentru diverse nevoi pentru construcții;
- halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.



Terenuri cu destinație specială (TS)

Din categoria terenurilor cu destinație specială fac parte cele folosite pentru rețelele de transport al energiei electrice și gazelor naturale, terenurile cu exploatare ale resurselor solului și subsolului, precum și rezervațiile și monumentele naturii, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

- Rețelele de transport al energiei electrice care traversează teritoriul comunei sunt:

- LEA 220 kV Hășdat – Baru Mare;
- LEA 110 kV linie dublă Baru Mare – Hațeg, Hășdat – Pui CFR;
- LEA 110 kV linie dublă Baru Mare – Oțelu Roșu, Baru Mare – Retezat CHE Clopotiva;
- LEA 20 kV Baru Mare – Hațeg;

Lățimile normate ale culoarelor de trecere (zone de siguranță) pentru LEA sunt:

- 24m pentru LEA cu tensiuni de 20 kV (12m stânga-dreapta față de axul liniei);
- 37m pentru LEA cu tensiuni de 110 kV (18,5m stânga-dreapta față de axul liniei);
- 55m pentru LEA cu tensiuni de 220 kV (27,5m stânga-dreapta față de axul liniei);

Pentru realizarea oricăror construcții, lucrări sau orice fel de obiective în zonele de siguranță se va solicita în mod obligatoriu:

- avizul CNTEE Transelectrica S.A. pentru LEA 220 kV;
- avizul S.C. ENEL Distribuție Banat S.A. pentru LEA 110 kV și pentru LEA 20 kV;
- Teritoriul comunei este traversat în treimea nordică, între localitățile Ohaba de sub Piatră și Sălașu de Jos, de o conductă de transport gaze naturale, de înaltă presiune (6-30bar) cu Dn 500 și care face parte din magistrala Hațeg – Hurezani (Gorj).

De asemenea adiacent acesteia, este în execuție o nouă conductă având Dn 800 având codul B.R.U.A. – coridorul Bulgaria, România, Ungaria, Austria.

Conform „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale” aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr 118 din 2013 pentru realizarea oricăror construcții, lucrări sau orice fel de obiective în apropierea conductelor se va solicita în mod obligatoriu avizul S.N.T.G.N. Transgaz Mediaș.

La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale, se vor respecta și prevederile STAS 9312 din 87.

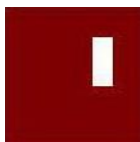
- Monumente ale naturii aflate în extravilanul localităților:

- Parcul Național Retezat este o arie protejată de interes național ce corespunde categoriei a II-a IUCN (parc național), desemnată în scopul protejării biodiversității și menținerii într-o stare de conservare favorabilă a florei spontane și faunei sălbatice, precum și a unor habitate naturale de interes comunitar, aflate în arealul zonei protejate. În interiorul său există douăzeci de vârfuri de peste 2000 m și peste 80 de lacuri glaciare, între care Lacul Bucura, care este cel mai mare lac glaciar din țară. Parcul include rezervația științifică Gemenele (1.630 ha).

- Fânețele cu narcise de la Nucșoara. Fânețele cu narcise Nucșoara este o arie naturală protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN (rezervație naturală de tip botanic), inclusă în Geoparcul Dinozaurilor „Țara Hațegului”. Rezervația naturală este situată pe raza localității Nucșoara, comuna Sălașu de Sus, în partea sudică a județului Hunedoara și are o suprafață de 20 ha, reprezentând vestigiul unei vechi asociații hidrofile unde apare planta endemică *Peucedanum rochelianum*. Aspectul peisagistic îl conferă prezența narciselor de culoare galbenă sau albă ce înfloresc în luna mai și la începutul lunii iunie.

- Vârful Poienii de la Ohaba de sub Piatră, areal protejat de cat. a IV-a de tip botanic, cu elemente floristice remarcabile. Vârful Poienii este o arie protejată de interes național, care corespunde categoriei a IV-a IUCN (rezervație naturală, tip botanic), inclusă în Geoparcul Dinozaurilor „Țara Hațegului”. În suprafață de 0,8 ha, rezervația este situată în apropierea șoselei naționale DN 66 Deva - Petroșani, pe teritoriul comunei Sălașu de Sus. Pe stâncăriile dealului „Vârful Poienii” există o vegetație xerică (adaptată condițiilor de uscăciune), cu elemente floristice remarcabile. Specialiștii care au cercetat arealul (N. Boșcaiu et.al.) declarând că aici e singura stațiune certă din țară pentru specia *Plantago holostium*.

Autorizarea executării de construcții și amenajări în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate, se supune reglementărilor prezentului R.L.U. capitolul 4, punct 4.8.



- Monumente existente în extravilanul comunei sunt:
 - vechiul pod roman, în apropierea localității Ohaba de sub Piatră.

Pentru fiecare monument istoric, se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice sau geografice, după caz, prin care se asigură conservarea integrală și punere în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Desființarea, distrugerea parțială sau totală, precum și degradarea monumentelor, sunt interzise și se sancționează conform legii.

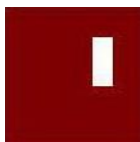
- Situri arheologice identificate în extravilanul comunei Sălașu de Sus sunt:
 - așezare romană „Dealul cetății”, în apropierea localității Mălăiești;
 - așezare romană „Dealul viilor”, în apropierea localității Ohaba de sub Piatră;
 - grotă capelă, în apropierea localității Peștera;
 - locuire, în apropierea localității Rău Alb;
 - așezare, fiind parțial și în intravilanul localității Rău Alb;
 - așezare medievală, între Cărnici și Nucșoara;
 - posibilă așezare „Șasa”, la nord-vest de localitatea Sălașu de Sus.

Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, cele înscrise în Repertoriul Arheologic Național și siturile arheologice reperate, împreună cu zonele de protecție aferente se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422 din 2001 republicată, a O.G. 43 din 2000 republicată și a prezentului regulament.

Se interzice efectuarea de săpături la și pentru amplasarea de construcții de orice fel, fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor cuprinse în perimetrul zonei protejate.

În perimetrul zonei protejate, cercetările arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii și Identității Naționale.

Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrări de construire în afara zonelor delimitate ca zone protejate și a zonelor de protecție a acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări, până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.



VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

VI.1. Localitatea Sălașu de Sus

S-au stabilit pentru localitatea Sălașu de Sus un număr de 8 unități teritoriale de referință.

În planșa nr. 3 din documentație este reprezentat modul în care localitatea Sălașu de Sus a fost împărțită în 8 U.T.R.-uri. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

La aceeași scară 1:5000, a fost prezentată fiecare unitate teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale.

În continuare sunt prezentate pe rând unitățile teritoriale de referință aparținând localității:

Unitatea Teritorială de Referință nr. 1a

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii
- **ISco** – subzonă servicii comerciale
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement
- Cuprinde și o parte din zona centrală a localității

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii
- **ISco** – subzonă servicii comerciale
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement
- Cuprinde și o parte din zona centrală a localității

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, IS și ISco, inclusiv zona centrală.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 1a:

Funcțiunea predominantă: instituții și servicii publice.

Funcțiuni complementare admise:

- cămin cultural și bibliotecă;
- locuințe de tip colectiv;
- locuințe individuale;
- prestări servicii;
- turism rural;

Permisuni:

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

ISco – se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

La zonele verzi se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

Restricții:

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Sălaș, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

Este marcată interdicție permanentă de construire pe suprafețele aferente zonelor verzi existente sau propuse și a pietonalului propus, în scopul protejării malurilor râului și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

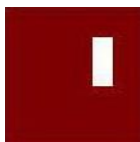
5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 1a.

Pentru funcțiunea dominantă – instituții publice și servicii:

-P.O.T._{maxim}=70%

-C.U.T._{maxim}=1,5.



Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 1a, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Se va trece în proprietate privată construcția cu destinație restaurant și terenul aferent.

Construcțiile amplasate în zona cuprinsă în limita de protecție a monumentului clasat în L.M.I. se supun prevederilor capitolului 4 punctul 4.9. din prezentul regulament.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 1b

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- Cuprinde și o parte din zona centrală a localității

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement
- Cuprinde și o parte din zona centrală a localității

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L și ISc, inclusiv zona centrală.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 1b:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- edificii pentru culte;
- construcții pentru învățământ;
- servicii comerciale;
- spații verzi amenajate.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

SP – la zonele verzi se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

Restricții:

Distanța minimă de protecție sanitară dintre cimitir (cu sursă de apă) și zonele de locuit este de 50m de la limita cimitirului și până la limita loturilor aferente locuințelor. Această distanță se poate modifica pe baza unor studii de impact aprobate și avizate de instituții specializate.

În interiorul zonelor protejate sanitar se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenții.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Sălaș, respectiv 5,00m față de malurile pârâului Lupului, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

Este marcată interdicție permanentă de construire pe suprafețele aferente zonelor verzi existente sau propuse și a pietonalului propus, în scopul protejării malurilor râului și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 1b.

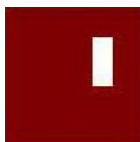
Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

- P.O.T._{maxim}=35%
- C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 1b, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Construcțiile amplasate în zona cuprinsă în limita de protecție a monumentului clasat în L.M.I. se supun prevederilor capitolului 4, punctul 4.9. din prezentul regulament.



Unitatea Teritorială de Referință nr. 1c

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISi** – subzonă construcții pentru învățământ
- **GC** – Zonă gospodărie comunală – cimitir

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISi** – subzonă construcții pentru învățământ
- **GC** – Zonă gospodărie comunală – cimitir

3. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile :L, ISi și GC.

4. PRESCRIȚII SPECIFICE U.T.R. 1c:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- edificii pentru culte;
- servicii comerciale;
- spații verzi amenajate.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

ISi – se pot autoriza lucrări de extindere, modernizare, întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, amenajări pentru sport, zone verzi.

GC – se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

Restricții:

Distanța minimă de protecție sanitară dintre cimitir (cu sursă de apă) și zonele de locuit este de 50m de la limita cimitirului și până la limita loturilor aferente locuințelor. Această distanță se poate modifica pe baza unor studii de impact aprobate și avizate de instituții specializate.

În interiorul zonelor protejate sanitar se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenții.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Sălaș, respectiv 5,00m față de malurile pârâului Lupului, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 1c.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

- P.O.T._{maxim}=35%
- C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 1c, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIȚII:

Construcțiile amplasate în zona cuprinsă în limita de protecție a monumentului clasat în L.M.I. se supun prevederilor capitolului 4, punct 4.9. din prezentul regulament.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 1d

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISm** – subzonă obiective cu valoare istorică și/sau arhitecturală

2. PROPUS:

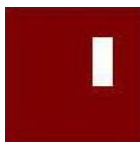
- **L** – Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare
- **ISm** – subzonă obiective cu valoare istorică și/sau arhitecturală

3. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L și ISm.

4. PRESCRIȚII SPECIFICE U.T.R. 1d:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.



Funcțiuni complementare admise:

- edificii pentru culte;
- servicii comerciale;
- spații verzi amenajate.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

ISm – se pot autoriza lucrări în conformitate cu capitolul 4, punct 4.9. referitor la monumente, din prezentul regulament.

Restricții:

Zonele marcate cu hașură vericală culoare roz sunt supuse unei interdicții temporare de construire condiționată de elaborarea unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal. Aceste documentații se vor întocmi cu condiția ca zona reglementată să cuprindă o suprafață de minim 5.000,00mp sau să includă un număr de minim 5 parcele.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5,00m de malul pârâului Sălășel, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

Este marcată interdicție permanentă de construire pe suprafețele aferente zonelor verzi existente sau propuse, în scopul protejării malurilor râului și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 1d.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 1d, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Construcțiile amplasate în zona cuprinsă în limita de protecție a monumentului clasat în L.M.I. se supun prevederilor capitolului 4, punct 4.9. din prezentul regulament.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 1e

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement
- Cuprinde și o parte din zona centrală a localității

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L și ISc, inclusiv zona centrală.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 1e:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

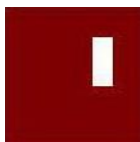
Funcțiuni complementare admise:

- instituții și servicii publice;
- construcții pentru învățământ;
- servicii comerciale;
- spații verzi amenajate.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.



SP – la zonele verzi se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

Restricții:

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5,00m de malul pârâului Sălășel, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

Este marcată interdicție permanentă de construire pe suprafețele aferente zonelor verzi existente sau propuse, în scopul protejării malurilor râului și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 1e.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 1e, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Construcțiile amplasate în zona cuprinsă în limita de protecție a monumentului clasat în L.M.I. se supun prevederilor capitolului 4, punctul 4.9. din prezentul regulament.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 1f

1. EXISTENT:

- **A** – Zonă unități agricole

2. PROPUS:

- **A** – Zonă unități agricole

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: A.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 1f:

Funcțiunea predominantă: unități agro-zootehnice și utilaje agricole.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permișiuni:

Utilizări permise în zona A sunt: unități agro-zootehnice și utilaje agricole.

Restricții:

Unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admise.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 1f:

-P.O.T._{maxim}=70%

-C.U.T._{maxim}=1,0.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 1g

1. EXISTENT:

- **ID** – Zonă unități industriale și depozitare

2. PROPUS:

- **ID** – Zonă unități industriale și depozitare

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: ID.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 1g:

Funcțiunea predominantă: unități industriale și depozitare.

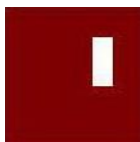
Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permișiuni:

Utilizările permise în zonă sunt: unități industriale și depozitare.

Restricții:

Unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admise.



Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5,00m de malul pârâului Sălășel, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 1g:

-P.O.T._{maxim}=60%

-C.U.T._{maxim}=0,8.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 1h

1. EXISTENT:

- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - rezervor de apă

2. PROPUS:

- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - rezervor de apă

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: TE.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 1h:

Funcțiunea predominantă: lucrări tehnico-edilitare.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permisuni:

Toate construcțiile și instalațiile sanitare necesare bunei funcționări, cu condiția respectării normativelor, precum și a soluțiilor/reglementărilor propuse prin studii de specialitate.

Restricții:

Se vor respecta zonele de protecție cu regim de restricție respectiv cele cu regim sever, aferente rețelelor și instalațiilor edilitare.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 1h:

-P.O.T._{maxim}=60%

-C.U.T._{maxim}=0,8.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

VI.2. Localitatea Coroiști

S-au stabilit pentru localitatea Coroiști un număr de 2 unități teritoriale de referință.

În planșa nr. 7 din documentație este reprezentat modul în care localitatea Coroiști a fost împărțită în 2 U.T.R.-uri. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

La aceiași scară 1:5000, a fost prezentată fiecare unitate teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale.

În continuare sunt prezentate pe rând unitățile teritoriale de referință aparținând localității:

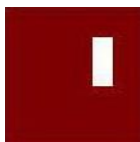
Unitatea Teritorială de Referință nr. 2a

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural
- **ISI** – subzonă construcții pentru învățământ
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - stație și captare de apă

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural
- **ISI** – subzonă construcții pentru învățământ
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte



- **SP** – Zonă spații verzi și agrement
- **A** – Zonă unități agricole – păstrăvărie
- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - stație și captare de apă

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, IS, ISi, ISc, A și TE.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 2a:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

-prestări servicii;

-turism;

Permisii:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

ISi – se pot autoriza lucrări de extindere, modernizare, întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, amenajări pentru sport, zone verzi.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

SP – amenajări și dotări specifice funcțiunii, construcții pentru agrement și turism.

TE – toate construcțiile și instalațiile sanitare bune funcționări, cu condiția respectării normativelor, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studii de specialitate.

Restricții:

Zonele marcate cu hașură verticală culoare negru sunt supuse unei interdicții temporare de construire condiționată de elaborarea unor documentații de urbanism P.U.Z. în scopul protejării malurilor râului și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

Se vor respecta zonele de protecție cu regim de restricție respectiv cele cu regim sever, aferente rețelelor și instalațiilor edilitare.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Râu Alb, respectiv 5,00m de malurile pârâului Tucșoara, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 2a:

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 2a, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

În localitate există construcții și instalații rurale destinate utilizării colective, respectiv moară și vâltoare.

Acestea sunt construcții cu valoare patrimonială propuse pentru protecție locală.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 2b

1. EXISTENT:

- **A** – Zonă unități agricole - păstrăvărie

2. PROPUS:

- **A** – Zonă unități agricole - păstrăvărie
- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

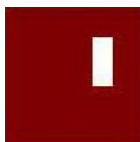
3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L și A.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 2b:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Funcțiuni complementare admise: păstrăvărie.

**Permisuni:**

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

A – unități piscicole și funcțiunile complementare acestora.

Restricții:

Zonele marcate cu hașură vericală culoare roz sunt supuse unei interdicții temporare de construire condiționată de elaborarea unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal. Aceste documentații se vor întocmi cu condiția ca zona reglementată să cuprindă o suprafață de minim 5.000,00mp sau să includă un număr de minim 5 parcele.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 2b.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru funcțiunea unități agricole inclusă în U.T.R. 2b, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonei funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

VI.3. Localitatea Mălăiești

S-au stabilit pentru localitatea Mălăiești un număr de 3 unități teritoriale de referință.

În planșa nr. 11 din documentație este reprezentat modul în care localitatea Mălăiești a fost împărțită în 3 U.T.R.-uri. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

La aceeași scară 1:5000, a fost prezentată fiecare unitate teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale.

În continuare sunt prezentate pe rând unitățile teritoriale de referință aparținând localității:

Unitatea Teritorială de Referință nr. 3a**1. EXISTENT:**

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural
- **ISm** – subzonă obiective cu valoare istorică și/sau arhitecturală
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural
- **ISm** – subzonă obiective cu valoare istorică și/sau arhitecturală
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, IS, ISm, ISc și GC.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 3a:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

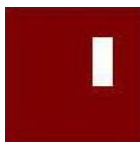
Funcțiuni complementare admise:

- construcții pentru învățământ;
- servicii comerciale;
- spații verzi amenajate.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.



ISm – se pot autoriza lucrări în conformitate cu capitolul II, (referitor la monumente și clădiri propuse spre clasare) din prezentul regulament.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

GC – se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

Restricții:

Distanța minimă de protecție sanitară dintre cimitir (cu sursă de apă) și zonele de locuit este de 50m de la limita cimitirului și până la limita loturilor aferente locuințelor. Această distanță se poate modifica pe baza unor studii de impact aprobate și avizate de instituții specializate.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Sălaș, respectiv 5,00m față de malurile pârâului Săliște, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 3a:

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 3a, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Construcțiile amplasate în zona cuprinsă în limita de protecție a monumentului clasat în L.M.I. se supun prevederilor capitolului 4, punct 4.9. din prezentul regulament.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 3b

1. EXISTENT:

- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - stație de tratare apă

2. PROPUS:

- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - stație de tratare apă

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: TE.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 3b:

Funcțiunea predominantă: lucrări tehnico-edilitare.

Permișiuni:

Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei funcționări, cu condiția respectării normativelor, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studii de specialitate.

Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

Restricții:

Se vor respecta zonele de protecție cu regim de restricție respectiv cele cu regim sever, aferente rețelelor și instalațiilor edilitare.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 3b:

-P.O.T._{maxim}=60%

-C.U.T._{maxim}=0,8.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 3c

1. EXISTENT:

- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - captare apă de suprafață

2. PROPUS:

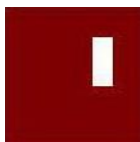
- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - captare apă de suprafață

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: TE.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 3c:

Funcțiunea predominantă: lucrări tehnico-edilitare.



Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permisuni:

Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei funcționări, cu condiția respectării normativelor, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studii de specialitate.

Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

Restricții:

Se vor respecta zonele de protecție cu regim de restricție respectiv cele cu regim sever, aferente rețelelor și instalațiilor edilitare.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 3b:

-P.O.T._{maxim}=60%

-C.U.T._{maxim}=0,8.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

VI.4. Localitatea Nucșoara

S-au stabilit pentru localitatea Nucșoara, un număr de 8 unități teritoriale de referință.

În planșa nr. 15 din documentație este reprezentat modul în care localitatea Nucșoara a fost împărțită în 8 U.T.R.-uri. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

La aceeași scară 1:5000, a fost prezentată fiecare unitate teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale.

În continuare sunt prezentate unitățile teritoriale de referință aparținând localității:

Unitatea teritorială de referință nr. 4a

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISi** – subzonă construcții pentru învățământ
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **ISco** – subzonă servicii comerciale

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISi** – subzonă construcții pentru învățământ
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **ISco** – subzonă servicii comerciale
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement.

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, ISi, ISc, ISco și SP.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4a:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- servicii comerciale;
- turism rural;
- prestări servicii;
- spații verzi amenajate.

Permisuni:

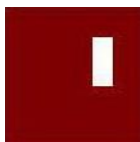
L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

ISi – se pot autoriza lucrări de extindere, modernizare, întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, amenajări pentru sport, zone verzi.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

ISco – se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

SP – se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.



Restricții:

Este prevăzută interdicție permanentă de construire aferentă zonei verzi amplasate la intersecția DJ 667A cu DC 79A, adiacentă magazinului mixt din zona centrală.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4a.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 4a, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Construcțiile amplasate în zona cuprinsă în limita de protecție a monumentului clasat în L.M.I. se supun prevederilor capitolului 4, punct 4.9. din prezentul regulament.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 4b

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural
- **ID** – Zonă unități industriale și depozitare

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L și IS.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4b:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- turism rural;
- prestări servicii;
- servicii comerciale;
- spații verzi amenajate.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

Restricții:

Nu este cazul.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4b.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 4b, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 4c

1. EXISTENT:

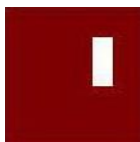
- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: L.



4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4c:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

Restricții:

Nu este cazul.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4c:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 4d

1. EXISTENT:

- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - centru A.N.P.R.

2. PROPUS:

- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - centru A.N.P.R.
- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: IS și L.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4d:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii publice.

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

Restricții:

Nu este cazul.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4d.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 4d, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 4e

1. EXISTENT:

Locuințe existente, amplasate în extravilanul localității.

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

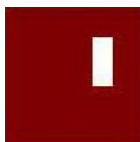
Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: L.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4e:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.



5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):
Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4e.
Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

6. ALTE PRESCRIPTII:
Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 4f

1. EXISTENT:
• **SP** – Zonă spații verzi și agrement

2. PROPUS:
• **SP** – Zonă spații verzi și agrement

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: SP.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4f:

Funcțiunea predominantă: spații verzi și agrement.

Funcțiuni complementare admise:

-turism;

-servicii comerciale.

Permișiuni:

Construcții specifice zonei de agrement și turism (cabane, pensiuni, căsuțe de vacanță, dotări sportive, etc.).

Restricții:

Nu este cazul.

Interdicții permanente:

- orice fel de lucrări de exploatare a terenului, care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală;

- depozitarea de deșeuri.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4f:

-P.O.T._{maxim}=40%

-C.U.T._{maxim}=1,2.

6. ALTE PRESCRIPTII:

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

Unitatea Teritorială de Referință nr. 4g

1. EXISTENT:
• **SP** – Zonă spații verzi și agrement

2. PROPUS:
• **SP** – Zonă spații verzi și agrement

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: SP.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4g:

Funcțiunea predominantă: spații verzi și agrement.

Funcțiuni complementare admise:

-turism;

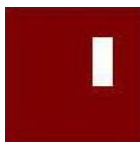
-servicii comerciale.

Permișiuni:

Construcții specifice zonei de agrement și turism (cabane, pensiuni, etc.).

Restricții:

Zona marcată cu hașură verticală culoare negru, amplasată în incinta Parcului Național Retezat RONPA 0002, este supusă unei interdicții temporare de construire condiționată de



elaborarea unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, pentru a asigura o protecție suplimentară fondului construit din cadrul Parcului.

Interdicții permanente:

- orice fel de lucrări de exploatare a terenului, care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală sau depozitarea de deșeuri.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4g:

-P.O.T._{maxim}=40%

-C.U.T._{maxim}=1,2.

6. ALTE PRESCRIPTII:

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

Unitatea Teritorială de Referință nr. 4h

1. EXISTENT:

Construcție existentă, cu destinația cabană turistică (fost refugiu).

2. PROPUS:

• **SP** – Zonă spații verzi și agrement

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: SP.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4h:

Funcțiunea predominantă: spații verzi și agrement.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permișiuni:

Se pot autoriza lucrări de extindere, modernizare, pe bază de documentație P.U.D.

Se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea de utilități.

Restricții:

Zona marcată cu hașură verticală culoare negru, amplasată în incinta Parcului Național Retezat RONPA 0002, este supusă unei interdicții temporare de construire condiționată de elaborarea unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, pentru a asigura o protecție suplimentară fondului construit din cadrul Parcului.

Interdicții permanente:

- acces carosabil și orice fel de lucrări de exploatare a terenului, care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală;

- depozitarea de deșeuri.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4h:

-P.O.T._{maxim}=40%

-C.U.T._{maxim}=1,2.

6. ALTE PRESCRIPTII:

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

Unitatea Teritorială de Referință nr. 4i

1. EXISTENT:

Locuință existentă, amplasată în extravilanul localității.

2. PROPUS:

• **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

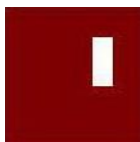
3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: L.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4i:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.



L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4i:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 4j

1. EXISTENT:

Locuință existentă, amplasată în extravilanul localității.

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: L.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4j:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4j:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 4k

1. EXISTENT:

Construcție existentă cu destinația stână

2. PROPUS:

- **A** – Zonă unități agricole – stână

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: A.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 4k:

Funcțiunea predominantă: unități agro-zootehnice și utilaje agricole.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permișiuni:

Utilizări permise în zona A sunt: unități agro-zootehnice și utilaje agricole.

Restricții:

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

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 4j:

-P.O.T._{maxim}=70%

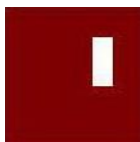
-C.U.T._{maxim}=1,0.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

VI.5. Localitatea Ohaba de sub Piatră

S-au stabilit pentru localitatea Ohaba de sub Piatră, un număr de 5 unități teritoriale de referință.



În planșa nr. 19 din documentație este reprezentat modul în care localitatea Ohaba de sub Piatră a fost împărțită în 5 U.T.R.-uri. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

La aceeași scară 1:5000, a fost prezentată fiecare unitate teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale.

În continuare sunt prezentate pe rând unitățile teritoriale de referință aparținând localității:

Unitatea Teritorială de Referință nr. 5a

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - stație de epurare
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - stație de epurare
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement

3. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, TE și SP.

4. PRESCRIȚII SPECIFICE U.T.R. 5a:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- prestări servicii;
- servicii comerciale.

Permișiuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

TE – toate construcțiile și instalațiile sanitare bunei funcționări, cu condiția respectării normativelor, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studii de specialitate.

SP – se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

Restricții:

Zona marcată cu hașură verticală culoare negru este supusă unei interdicții temporare de construire, condiționată de elaborarea unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal deoarece face parte din zona inundabilă a râului Strei.

Zonele marcate cu hașură vericală culoare roz sunt supuse unei interdicții temporare de construire, condiționată de elaborarea unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal. Aceste documentații se vor întocmi cu condiția ca zona reglementată să cuprindă o suprafață de minim 5.000,00mp sau să includă un număr de minim 5 parcele.

Conform normelor specifice, este interdicție temporară de construire în zona de protecție și interdicție definitivă de construire în zona de siguranță a căilor de comunicație rutieră și feroviară.

Se vor respecta zonele de protecție cu regim de restricție aferente rețelelor și instalațiilor edilitare.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Sălaș, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 5a.

Pentru funcția dominantă – locuințe individuale:

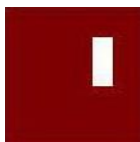
-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 5a, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIȚII:

Nu este cazul.



Unitatea Teritorială de Referință nr. 5b

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural, școală și biserică
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir
- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare – rezervor de apă

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural, școală și biserică
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir
- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare – rezervor de apă

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, IS și GC.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 5b:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- edificii pentru culte
- construcții pentru învățământ;
- servicii comerciale;
- spații verzi amenajate.

Permise:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

GC – se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

TE – toate construcțiile și instalațiile sanitare bune funcționări, cu condiția respectării normativelor, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studii de specialitate.

Restricții:

Zonele marcate cu hașură verticală culoare roz sunt supuse unei interdicții temporare de construire condiționate de elaborarea unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal. Aceste documentații se vor întocmi cu condiția ca zona reglementată să cuprindă o suprafață de minim 5.000,00mp sau să includă un număr de minim 5 parcele.

Conform normelor specifice, este interdicție temporară de construire în zona de protecție și interdicție permanentă în zona de siguranță a căilor de comunicație.

Distanța minimă de protecție sanitară dintre cimitir (cu sursă de apă) și zonele de locuit este de 50m de la limita cimitirului și până la limita loturilor aferente locuințelor.

Această distanță se poate modifica pe baza unor studii de impact aprobate și avizate de instituții specializate.

Se vor respecta zonele de protecție cu regim de restricție respectiv cele cu regim sever, aferente rețelelor și instalațiilor edilitare.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Sălaș, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 5b.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

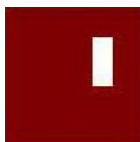
-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 5b, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.



Unitatea Teritorială de Referință nr. 5c

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **ISco** – subzonă servicii comerciale
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **ISco** – subzonă servicii comerciale
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, ISco, ISc și GC.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 5c:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- prestări servicii;
- spații verzi amenajate.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

ISco – se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

GC – se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

Restricții:

Distanța minimă de protecție sanitară dintre cimitir (cu sursă de apă) și zonele de locuit este de 50m de la limita cimitirului și până la limita loturilor aferente locuințelor. Această distanță se poate modifica pe baza unor studii de impact aprobate și avizate de instituții specializate.

În interiorul zonelor protejate sanitar se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenții.

Conform normelor specifice, este interdicție temporară de construire în zona de protecție și interdicție permanentă în zona de siguranță a căilor de comunicație.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Sălaș, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 5c.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 5b, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 5d

1. EXISTENT:

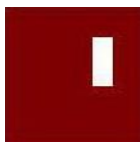
- **A** – Zonă unități agricole

2. PROPUS:

- **A** – Zonă unități agricole

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: A.



4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 5d:

Funcțiunea predominantă: unități agro-zootehnice și utilaje agricole.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permișiuni:

Utilizări permise în zona A sunt: unități agro-zootehnice și utilaje agricole.

Restricții:

Utilizări care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admise.

Conform normelor specifice, este interdicție temporară de construire în zona de protecție și interdicție permanentă în zona de siguranță a căilor de comunicație.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 5d:

-P.O.T._{maxim}=70%

-C.U.T._{maxim}=1,0.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 5e

1. EXISTENT:

- **ID** – Zonă unități industriale - balastieră și stație de sortare

2. PROPUS:

- **ID** – Zonă unități industriale - balastieră și stație de sortare

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: ID.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 5d:

Funcțiunea predominantă: unități industriale și depozitare.

Permișiuni:

ID – se pot autoriza unități industriale.

Restricții:

Unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admise.

Conform normelor specifice, este interdicție temporară de construire în zona de protecție și interdicție permanentă în zona de siguranță a căilor de comunicație feroviară.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 5d:

-P.O.T._{maxim}=60%

-C.U.T._{maxim}=0,8.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

VI.6. Localitatea Paroș

S-a stabilit pentru localitatea Paroș o singură unitate teritorială de referință, aceasta cuprinzând întreaga localitate.

În planșa nr. 23 din documentație este reprezentată localitatea Paroș, care are un singur U.T.R. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

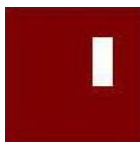
La aceiași scară 1:5000, a fost prezentată unitatea teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale.

În continuare este prezentată unitatea teritorială de referință aparținând localității:

Unitatea Teritorială de Referință nr. 6

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement



- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir
2. PROPUS:
- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
 - **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural
 - **ISc** – subzonă edificii pentru culte
 - **SP** – Zonă spații verzi și agrement

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, IS, ISc și SP.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 6:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- construcții pentru învățământ;
- prestări servicii;
- servicii comerciale.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

SP – se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

Restricții:

Este marcată interdicție permanentă de construire pe suprafețele aferente zonelor verzi existente sau propuse, în scopul protejării malurilor râului și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5,00m de malul pârâului Paroș, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 6.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 6, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Construcțiile amplasate în zona cuprinsă în limita de protecție a monumentului clasat în L.M.I. se supun prevederilor capitolului 4, punct 4.9. din prezentul regulament.

VI.7. Localitatea Peștera

S-au stabilit pentru localitatea Peștera un număr de 3 unități teritoriale de referință.

În planșa nr. 27 din documentație este reprezentat modul în care localitatea Peștera a fost împărțită în 3 U.T.R.-uri. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

La aceeași scară 1:5000, a fost prezentat fiecare unitate teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale. În continuare sunt prezentate pe rând cele trei unități teritoriale de referință aparținând localității:

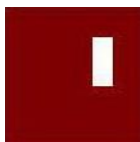
Unitatea Teritorială de Referință nr. 7a

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISc** – Zonă edificii pentru culte
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare



- **ISc** – Zonă edificii pentru culte

3. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L și ISc.

4. PRESCRIȚII SPECIFICE U.T.R. 7a:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- prestări servicii;
- servicii comerciale;
- turism;
- spații verzi amenajate.

Permișiuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

Restricții:

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5,00m de malul pâraurilor Paroș și Ponorici, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 7a.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

- P.O.T._{maxim}=35%
- C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 7a, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIȚII:

Autorizarea construcțiilor este permisă doar dacă se respectă specificul general al zonei și încadrarea construcțiilor noi în contextul celor învecinate, în vederea asigurării coerenței fronturilor.

În localitate există construcții și instalații rurale destinate utilizării colective, respectiv moară și vâltoare.

Acestea sunt construcții cu valoare patrimonială propuse pentru protecție locală.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 7b

1. EXISTENT:

Stație de apă și captare amplasate în extravilanul localității.

2. PROPUS:

- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - stație de apă și captare

3. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: TE.

4. PRESCRIȚII SPECIFICE U.T.R. 7b:

Funcțiunea predominantă: lucrări tehnico-edilitare.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permișiuni:

TE – Toate construcțiile și instalațiile sanitare necesare bunei funcționări, cu condiția respectării normativelor, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studii de specialitate.

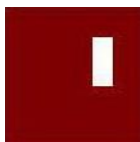
Restricții:

Se vor respecta zonele de protecție cu regim de restricție respectiv cele cu regim sever, aferente rețelelor și instalațiilor edilitare.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 1h:

- P.O.T._{maxim}=60%
- C.U.T._{maxim}=0,8.



6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 7c

1. EXISTENT:

- **SP** – Zonă spații verzi și agrement.

2. PROPUS:

- **SP** – Zonă spații verzi și agrement

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: SP.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 7c:

Funcțiunea predominantă: zone verzi și agrement.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permișiuni:

Construcții specifice zonei de agrement (turism, cabane, pensiuni, căsuțe de vacanță, dotări sportive, etc.) pe bază de documentații de urbanism P.U.Z.

Restricții:

Nu este cazul

Interdicții permanente:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor de protecție a mediului în vigoare, sau schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi în altele decât cele specificate în prezentul regulament;

- orice fel de lucrări de exploatare a terenului, care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală;

- depozitarea de deșeuri.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 7c:

-P.O.T._{maxim}=40%

-C.U.T._{maxim}=1,2.

6. ALTE PRESCRIPTII:

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

VI.8. Localitatea Râu Alb

S-au stabilit pentru localitatea Râu Alb, un număr de 2 unități teritoriale de referință.

În planșa nr. 31 din documentație este reprezentat modul în care localitatea Râu Alb a fost împărțită în 2 U.T.R.-uri. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

La aceiași scară 1:5000, a fost prezentată fiecare unitate teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale.

În continuare sunt prezentate pe rând unitățile teritoriale de referință aparținând localității:

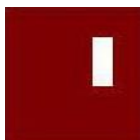
Unitatea Teritorială de Referință nr. 8a

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural și școală
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **ISco** – subzonă servicii comerciale
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement - teren de sport

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural și școală
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte



- **ISco** – subzonă servicii comerciale
- **GC** – Zonă gospodărie comună - cimitir
- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare – captare și stație de tratare a apei
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement - teren de sport

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, IS, ISc, ISco, GC și SP.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 8a:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- prestări servicii;
- turism;

Permisiuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

ISco – se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

GC – pentru cimitir se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

TE – pentru captare și stația de apă, toate construcțiile și instalațiile sanitare necesare bunei funcționări, cu condiția respectării normativelor, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studii de specialitate.

SP – se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

Restricții:

Zonele marcate cu hașură vericală culoare roz sunt supuse unei interdicții temporare de construire condiționată de elaborarea unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal. Aceste documentații se vor întocmi cu condiția ca zona reglementată să cuprindă o suprafață de minim 5.000,00mp sau să includă un număr de minim 5 parcele.

Distanța minimă de protecție sanitară dintre cimitir (cu sursă de apă) și zonele de locuit este de 50m de la limita cimitirului și până la limita loturilor aferente locuințelor. Această distanță se poate modifica pe baza unor studii de impact aprobate și avizate de instituții specializate.

Este marcată interdicție permanentă de construire pe suprafețele aferente zonelor verzi existente sau propuse, în scopul protejării malurilor râului și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

Se vor respecta zonele de protecție cu regim de restricție respectiv cele cu regim sever, aferente rețelelor și instalațiilor edilitare.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Râul Alb, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 8a.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 8a, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Construcțiile amplasate în zona cuprinsă în limita de protecție a monumentului clasat în L.M.I. se supun prevederilor capitolului 4, punct 4.9. din prezentul regulament.

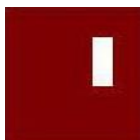
Unitatea Teritorială de Referință nr. 8b

1. EXISTENT:

- **A** – Zonă unități agricole

2. PROPUS:

- **A** – Zonă unități agricole



3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunea: A.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 8b:

Funcțiunea predominantă: unități agro-zootehnice și utilaje agricole.

Funcțiuni complementare admise: nu este cazul.

Permisuni:

Utilizări permise în zona A sunt: unități agrozootehnice și utilaje agricole.

Restricții:

Unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admise.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 8b:

-P.O.T._{maxim}=70%

-C.U.T._{maxim}=1,0.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

VI.9. Localitatea Râu Mic

S-a stabilit pentru localitatea Râu Mic, o singură unitate teritorială de referință.

În planșa nr. 35 din documentație este reprezentată localitatea Râu Mic, care are un singur U.T.R. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

La aceeași scară 1:5000, a fost prezentată unitatea teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale.

În continuare este prezentată unitatea teritorială de referință aparținând localității:

Unitatea Teritorială de Referință nr. 9

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural
- **ISi** – subzonă construcții pentru învățământ
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir
- **ID** – Zonă unități industriale și depozitare

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural
- **ISi** – subzonă construcții pentru învățământ
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare - stație de apă și captare

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, IS, ISi, ISc și TE.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 9:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

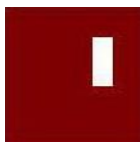
- prestări servicii;
- turism;
- servicii comerciale;
- spații verzi amenajate.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

ISi – se pot autoriza lucrări de extindere, modernizare, întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, amenajări pentru sport, zone verzi.



ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

TE – toate construcțiile și instalațiile sanitare necesare bunei funcționări, cu condiția respectării normativelor, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studii de specialitate.

Restricții:

Se vor respecta zonele de protecție cu regim de restricție respectiv cele cu regim sever, aferente rețelelor și instalațiilor edilitare.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Râul Alb, respectiv 5,00m de malurile pârâului Muncelu, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 9.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 9, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

În localitate există construcții și instalații rurale destinate utilizării colective, respectiv moară și vâltoare cu puiă, cu valoare patrimonială și propuse pentru protecție locală.

VI.10. Localitatea Sălașu de Jos

S-au stabilit pentru localitatea Sălașu de Jos, un număr de 2 unități teritoriale de referință.

În planșa nr. 39 din documentație este reprezentat modul în care localitatea Sălașu de Jos a fost împărțită în 2 U.T.R.-uri. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

La aceeași scară 1:5000, a fost prezentată fiecare unitate teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale.

În continuare sunt prezentate unitățile teritoriale de referință aparținând localității:

Unitatea Teritorială de Referință nr. 10a

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISi** – subzonă construcții pentru învățământ
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISi** – subzonă construcții pentru învățământ
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, ISi și ISc.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 10a:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

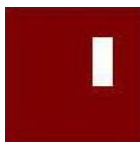
- prestări servicii;
- turism;
- servicii comerciale – produse cu specific local;
- spații verzi amenajate.

Permisuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

ISi – se pot autoriza lucrări de extindere, modernizare, întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, amenajări pentru sport, zone verzi.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea de pietonale, zone verzi.

**Restricții:**

Zonele marcate cu hașură vericală culoare roz sunt supuse unei interdicții temporare de construire, condiționată de elaborarea unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal. Aceste documentații se vor întocmi cu condiția ca zona reglementată să cuprindă o suprafață de minim 5.000,00mp sau să includă un număr de minim 5 parcele.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 15,00m de malul râului Sălaș, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 10a.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

Pentru celelalte funcțiuni incluse în U.T.R. 10a, P.O.T. și C.U.T. maxim admise sunt conform prevederilor zonelor funcționale respective din prezentul regulament.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Unitatea Teritorială de Referință nr. 10b**1. EXISTENT:**

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir
- **A** – Zonă unități agricole

2. PROPUȘ:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **IS** – Zonă instituții și servicii publice - casă mortuară
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir,
- **TE** – Zonă lucrări tehnico-edilitare – rezervor de apă
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, ISc, IS, GC, TE și SP.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 10b:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

-turism;

-servicii comerciale – produse cu specific local.

Permișiuni:

L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

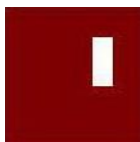
GC – la cimitir se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

TE – la rezervorul de apă se pot realiza toate construcțiile și instalațiile sanitare necesare bunei funcționări, cu condiția respectării normativelor, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studii de specialitate.

SP – se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.

Restricții:

Distanța minimă de protecție sanitară dintre cimitir (cu sursă de apă) și zonele de locuit este de 50m de la limita cimitirului și până la limita loturilor aferente locuințelor. Această distanță se poate modifica pe baza unor studii de impact aprobate și avizate de instituții specializate.



În interiorul zonelor protejate sanitar se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenții.

Este marcată interdicție permanentă de construire pe suprafețele aferente zonelor verzi existente sau propuse, în zona intersecției, cu scopul protejării malurilor râului și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

Nu se vor amplasa construcții a mai puțin de 15,00m de malul râului Sălaș, respectiv 5,00m de malurile pârâului Sălășel, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 10b.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

VI.11. Localitatea Zăvoi

S-a stabilit pentru localitatea Zăvoi, o singură unitate teritorială de referință.

În planșa nr. 43 din documentație este reprezentată localitatea Zăvoi, care are un singur U.T.R. Planșa este prezentată la scara 1:5000.

La aceiași scară 1:5000, a fost prezentată unitatea teritorială de referință, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale.

În continuare este prezentată unitatea teritorială de referință aparținând localității:

Unitatea Teritorială de Referință nr. 11

1. EXISTENT:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural și școală
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte
- **ISco** – subzonă servicii comerciale
- **GC** – Zonă gospodărie comunală - cimitir

2. PROPUS:

- **L** – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii - cămin cultural și școală
- **ISc** – subzonă edificii pentru culte și cimitir
- **ISco** – subzonă servicii comerciale
- **SP** – Zonă spații verzi și agrement

3. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prevederilor R.L.U. – pentru funcțiunile: L, IS, ISc, ISco și SP.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. 11:

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise:

- prestări servicii;
- spații verzi amenajate.

Permise:

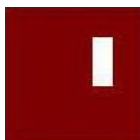
L – se pot autoriza locuințe și anexe gospodărești, dotări cu funcțiuni complementare, instalații tehnico edilitare, parcaje, zone verzi și reparații curente la construcțiile existente.

IS – la construcțiile existente se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

ISc – se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, realizarea unor alei pietonale, zone verzi.

ISco – se pot autoriza reparații curente și asigurarea utilităților.

SP – se pot efectua amenajări, dotări precum și lucrări de întreținere.



Restricții:

Zona marcată cu hașură verticală culoare negru, amplasată adiacent pârâului Paroș, este supusă unei interdicții temporare de construire condiționată de elaborarea unor documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, în scopul protejării malurilor râului și creării unor trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

Nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5,00m de malul râului Paroș, cu excepția podurilor sau drumurilor de interes local.

5. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (P.O.T. și C.U.T.):

Nu se vor depăși indicatorii maxim stabiliți pentru U.T.R. 11.

Pentru funcțiunea dominantă – locuințe individuale:

-P.O.T._{maxim}=35%

-C.U.T._{maxim}=0,9.

6. ALTE PRESCRIPTII:

Nu este cazul.

Întocmit,

arh. Răzvan Rugescu

arh. Alexandru Rugescu