

ROMÂNIA  
JUDEȚUL MARAMUREȘ  
COMUNA SĂCĂLĂȘENI  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 102  
din 19 decembrie 2018

privind aprobarea documentației: „Plan Urbanistic General al comunei Săcălășeni-Zona Europa” și „Regulamentul Local de Urbanism”

Consiliul local al comunei Săcălășeni întrunit în ședință ordinară publică în data de  
19 decembrie 2018

Având în vedere:

- a) proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Săcălășeni, calitate acordată de prevederile art. 33 din legea nr. 393/2004 privind statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) raportul responsabilului din cadrul compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului al Comunei Săcălășeni, înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. 7571 din 19 decembrie 2018;
- c) referatul de aprobare al primarului Comunei Săcălășeni, înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. 7572 din 19 decembrie 2018;
- d) Hotărârea Consiliului Local al comunei Săcălășeni nr. 25 din 25 martie 2017, privind aprobarea documentației: „Plan Urbanistic General al comunei Săcălășeni” și „Regulamentul Local de Urbanism”;
- e) Hotărârea Consiliului Local al comunei Săcălășeni nr. 48 din 28 iunie 2018, privind actualizarea „Planului Urbanistic General al comunei Săcălășeni” – Zona Europa și „Regulamentul local de urbanism” aferent acestuia;
- f) documentația „Plan Urbanistic General al comunei Săcălășeni-Zona Europa” și „Regulamentul Local de Urbanism”, aferentă proiectului nr. 5/2018, întocmită de Birou Individual de Arhitectură Florescu Oksana cu sediul în Baia Mare, strada Gheorghe Marinescu, nr. 2/1 și SC Vioren & CO SRL, cu sediul în Baia Mare, strada Tineretului, nr. 8
- g) avizul tehnic nr. 6 din 7.12. 2018, al Consiliului Județean Maramureș-Arhitect Șef, înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. 7321 din 10.12.2018;

În baza prevederilor:

- a) art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 4, 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) articolul 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- d) art. 20, 21 și 28 din Legea cadru a descentralizării nr. 195/2006;
- e) art. 56 al Legii nr. 350 din 6 iunie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 36 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (5), lit. c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

g) Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Cu avizul favorabil al comisiei de specialitate pentru administrarea domeniului public și privat al comunei (comisia III) și al secretarului comunei;

În baza art. 45 alin (2), lit. e) și art. 115, alin. (1), lit. "b", și alin. (3), (5), (6) și (7) din Legea administrației publice locale, nr. 215/2001 – republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Adoptă prezenta:

### HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă documentația: „Plan Urbanistic General al comunei Săcălășeni-Zona Europa” și „Regulamentul Local de Urbanism”, aferentă proiectului nr. 5/2018, întocmită de Birou Individual de Arhitectură Florescu Oksana cu sediul în Municipiul Baia Mare, strada Gheorghe Marinescu, nr. 2/1 și SC Vioren & CO SRL, cu sediul în Municipiul Baia Mare, strada Tineretului, nr. 8, conform anexei care face parte din prezenta hotărâre.

Art. 2. Proiectanții documentației aprobate conform prevederilor art. 1, își asumă răspunderea pentru calitatea serviciilor prestate, respectiv reglementările prevăzute în partea scrisă și desenată a documentației „Plan Urbanistic General al comunei Săcălășeni-Zona Europa” și în „Regulamentul Local de Urbanism” și asigură consultanța pentru îndreptarea eventualelor deficiențe care pot apărea în perioada implementării documentației în practica administrativă.

Art. 3. Documentația: „Plan Urbanistic General al comunei Săcălășeni” și „Regulamentul Local de Urbanism”, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Săcălășeni nr. 25 din 25 martie 2017, se modifică conform prevederilor documentației aprobate la art. 1 al prezentei hotărâri.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Săcălășeni, domnul Emilian Gheorghe POP.

Art. 5. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet la adresa: [www.sacalasseni.ro](http://www.sacalasseni.ro), se afișează la sediul comunei Săcălășeni în spațiul accesibil publicului și se comunică la: Instituția Prefectului-Județul Maramureș, Primarul comunei Săcălășeni-ing. Emilian Gheorghe POP, Administratorul public al comunei Săcălășeni, secretarul comunei Săcălășeni, Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului al Comunei Săcălășeni, Consiliul Județean Maramureș-Arhitect Șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ETEC STELIAN GABAN

CONTRASEMNEAZĂ, SECRETAR COMUNĂ,

Marius-Flavius BĂBAN

Nr.	Nr.	Consilieri		Voturi	
Cons. conf. Legii	cons. în funcție	Prezenți	absenți	pentru	împotrivă*
11	10	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>—</u>

\*- abținerile sunt contabilizate la voturile "împotrivă"

PUG Comuna Sacalaseeni, Judetul Maramures

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL  
AL COMUNEI SĂCĂLĂȘENI, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

**I. PRESCRIPȚII GENERALE**

- 1.ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM
- 2.BAZA LEGALĂ
- 3.DOMENIU DE APLICARE
4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.
5. CONDIȚII DE APLICARE.
6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR
7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.
8. OBSERVAȚII

**II. PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ:**

**C- ZONA CENTRALĂ ȘI SUBZONE DE PROTECȚIE MONUMENTE.**

C1 – Subzona centrului Localității Săcălășeni

C1a- Subzona de protecție a bisericii monument Săcălășeni

ZP - Zona de protecție a monumentului: A-04630 -Biserica de lemn „Adormirea Maicii Domnului”

ZCP – Zona construită protejată a bisericii

C2 – Subzona centrului localității Culcea

C2a – Subzona de protecție a bisericii monument Culcea

ZP – Zona de protecție a monumentului: A – 04630 -Biserica de lemn “Sf. Arhangheli Mihail și Gavril”.

ZPC – Zona construită protejată.

C3 – Subzona centrului localității Coruia

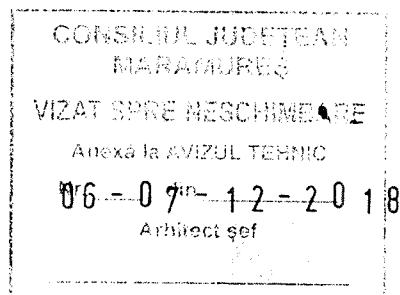
C3a – Subzona de protecție a bisericii monument Coruia

ZP – A-04553- Ansamblul Bisericii “Sf. Ana”

A-04553.01- Biserica de lemn “ Sf. Ana”

B – 04553. 02 -Clopotnița de lemn a bisericii

B – 04552 – Cimitirul evreiesc.



## 2. DICȚIONAR DE TERMENI URBANISTICI

### 1 - PRESCRIPTII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM.

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

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

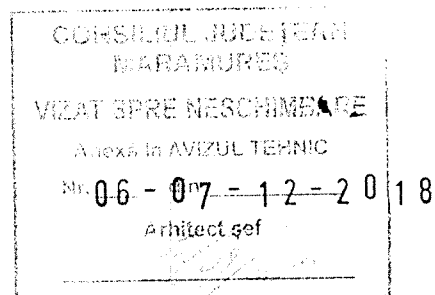
Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Săcălășeni.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, a normelor metodologice de aplicare a acesteia, a Legii 50/91 cu modificările și completările ulterioare, a normelor de aplicare a acesteia, privind autorizarea executării construcțiilor, HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

#### 2. BAZA LEGALĂ.

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

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a normelor metodologice de aplicare a acesteia.
- Codul Civil adoptat prin Legea nr. 287/2009.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991; privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare; Norme metodologice din 26 august 2005 de aplicare a Legii 50/91 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, completată cu OUG nr. 114/2007 și cu OUG 164/2008.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.



1 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99.

2 Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000.

### 3. DOMENIU DE APLICARE:

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Săcălășeni.

3.2 Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea, dimensionarea și realizarea construcțiilor în intravilanul localităților comunei Săcălășeni.

3.3. Planurile Urbanistice Zonale viitoare vor ține seama de prevederile Planului Urbanistic General a Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a comunei.P

3.4. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, pe terenuri din intravilan, pe care nu sunt realizate construcții sau care au un grad redus de ocupare. Aceste terenuri nu dispun de rețele tehnico - edilitare. Planurile Urbanistice Zonale se întocmesc și în situațiile în care se impune schimbarea funcțiunii prevăzute prin PUG și Regulamentul local aferent.

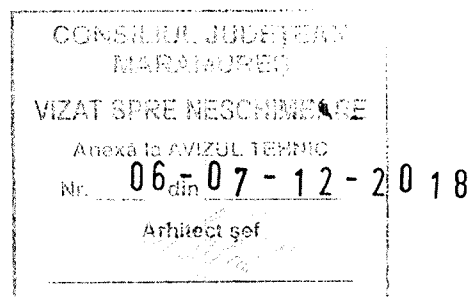
Prin situații impuse se înțelege stabilirea condițiilor de construire: funcțiuni, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, retragerea clădirilor față de aliniament și aliniere, POT, CUT.

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

3.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acesta contravine prevederilor Regulamentului General de Urbanism și Codului Civil. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 350 /2001 cu completările și modificările ulterioare.

### 4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

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



- front minim la stradă;

6.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate în zone construite existente; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z., conform legii.

6.3. Orice intervenție asupra monumentelor istorice sau realizarea construcțiilor noi în limita zonei de protecție a monumentelor instituite prin prezentul PUG, pot fi realizate doar după aprobarea PUD/ PUZ, cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, funcție de importanța monumentului.

## 7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

7.1. Zona funcțională este o parte a teritoriului unei localități, în care, prin documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spații verzi, etc). Zonificarea funcțională este acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.

7.2. Unitatea teritorială de referință (UTR) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop o reglementare omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de: relief, peisaj, cadastru sau condiții tehnice cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic similar al imobilelor, delimitări prin căi de acces (drumuri) față de anumite folosințe agricole sau forestiere.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei anexate de Unități Teritoriale de Referință.

7.3. Structura conținutului Regulamentului Local de Urbanism:

Fiecare dintre zonele și unitățile teritoriale de referință - UTR fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

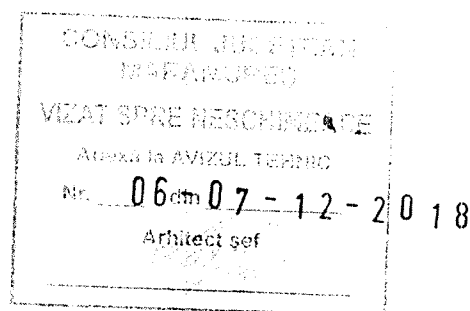
##### ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

##### ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

#### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A

##### CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȘI, FORME, DIMENSIUNI)



exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

## **9. ZONE PROTEJATE ARHEOLOGICE SITUATE ÎN EXTRAVILAN-INTRAVILAN SAT CORUIA. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN SITUL ARHEOLOGIC.**

9.1. Siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național și siturile arheologice reperate sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

9.2. În zonele delimitate ca ZPCPA (punctele 1-2), emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

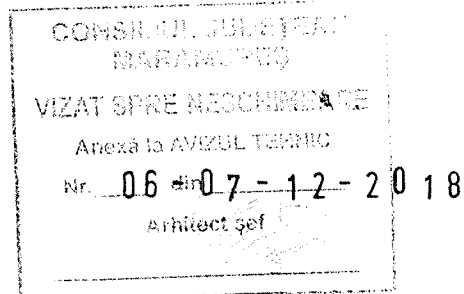
9.3. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 9.2 efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

9.4. Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție în situ).

9.5. Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

9.6 Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

9.7 Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În



## 10. REGULI GENERALE PENTRU ZONE PROTEJATE DIN INTRAVILAN.

- 10.1. Pentru fiecare imobil (parcelă și fond construit) declarat monument istoric, autorizarea lucrărilor de construcție având ca obiectiv, cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentului, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin Ordin al Ministrului.
- 10.2. Intervențiile de conservare-restaurare constau într-un ansamblu organizat de lucrări care, prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului, permit conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci.
- 10.3. Pentru orice intervenție de conservare-restaurare efectuată asupra imobilelor (parcelă și fond construit) încadrate în această categorie de valori culturale este obligatorie elaborarea unui studiu istoric de fundamentare a documentației de specialitate (proiect de conservare-restaurare) care urmează să fie elaborată în vederea execuției.
- 10.4. Pentru obținerea autorizației de construire, în zonele de protecție a monumentelor istorice se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură.
- 10.5. La proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Țara Chioarului. Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit, tigla, tabla culori moderne, închise, calde), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului și volumetriei tradiționale.
- 10.6. În zonele noi introduse în intravilan, în cele cu potențial turistic și în cele cu valoare peisageră, în vederea autorizării construcțiilor noi, prin certificatul de urbanism se va solicita punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Maramures (Comisia tehnica de amenajare a teritoriului și urbanism Maramures) pentru obținerea căruia se va prezenta un Studiu de amplasare și încadrare în imaginea așezării (imagine generală din punct de belvedere, silueta așezării, desfășurate stradale) – Conform cu ANEXA 1 la ghid, pentru evaluarea impactului pe care l-ar avea noile construcții în silueta și imaginea generală a zonei rurale.

## 11. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE:

- 11.1. În zonele de protecție sanitară se interzice amplasarea oricărui obiectiv, cu excepția celor destinate personalului de intervenție/întreținere și a unităților care nu necesită factori de mediu lipsiți de impurități (depozitare, activități industriale nealimentare).
- 11.2. Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.
- 11.3. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor, cât și pentru documentațiile de urbanism necesare conform Reglementărilor propuse, în conformitate cu

CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCINDERARE
Atexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07-12-2018
Arhitect șef



reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

11.13. Toate proiectele de amplasare, amenajare, construire și/ funcționarea obiectivelor în care se vor desfășura activități cu risc pentru sănătatea populației se supun procedurilor de reglementare sanitară (asistență de specialitate de sănătate publică/ certificarea conformității/ autorizarea sanitară/ viza anuală) în baza unor documentații tehnice ce se elaborează în conformitate cu cerințele din OMS 1030/2009, cu modificările ulterioare, în vederea obținerii unui act de reglementare din punct de vedere sanitar pentru activitățile propuse/desfășurate, după caz. Se vor respecta cerințele din OMS nr.119/2014, referitoare la mediul de viață a populației în următoarele domenii: zone de locuit, aprovizionarea cu apă potabilă a localităților, colectarea și îndepărtarea deșeurilor solide, igiena unităților de folosință publică, combaterea antropodelor, rozătoarelor, administrarea cimitirelor.

11.14. Conform „Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 12 m din ax pentru LEA 20kV, 18,5 m din ax pentru LEA 110 kV. Zona de protecție la liniile electrice coincide cu zona de siguranță. Distanța în plan orizontal între conductorul extrem al LEA JT la deviația sa maximă și cea mai apropiată parte a clădirii fără să constituie traversare, va fi de minim 1 m.

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

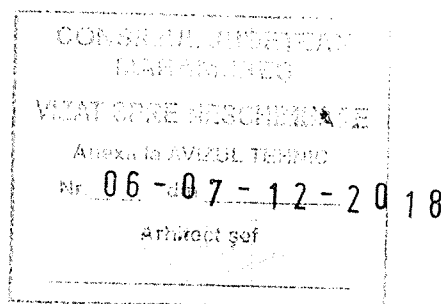
11.16. Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică, se poate face pe baza unei analize de risc, întocmită de către un operator economic atestat și devine anexa la avizul de amplasament.

## 12. ZONE CU RISC GEOTEHNIC

În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

12.1. Pentru zonele care cuprind terenurile situate în pantă unde stabilitatea terenului este relativ bună (zone cu risc de alunecare), pentru menținerea acestora în cazul executării unei excavații în versant, se pune problema menținerii echilibrului existent în zonă. În acest sens se recomandă următoarele amenajări:

- amplasarea de construcții care să profite de panta terenului (construcții în trepte);
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.



PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată. Documentația va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor, retrageri față de aliniament, alinierea clădirilor, limite laterale și posterioare, POT, CUT, etc. Pentru ca o parcelă să poată fi construită trebuie să îndeplinească anumite cerințe minime privind suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea. Fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune, cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

14.5. Odată cu realizarea parcelării se vor adopta soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă, de pază împotriva incendiilor și de protecție a mediului.

## **II – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CUPRINSE ÎN INTRAVILAN:**

### **C – ZONA CENTRALĂ ȘI SUBZONE DE PROTECȚIE MONUMENTE.**

**Generalități – caracterul zonei.**

Zona se compune din următoarele subzone:

C1 – Subzona centrului satului Săcălășeni.

C2 – Subzona centrului satului Culcea.

C3 – Subzona centrului satului Coruia.

C1a – Subzona de protecție a bisericii monument Săcălășeni.

C2a – Subzona de protecție a bisericii monument Culcea.

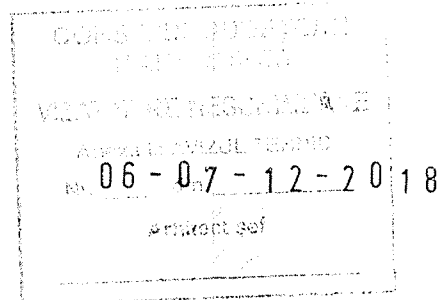
C3a – Subzona de protecție a bisericii monument Coruia.

Subzonele de protecție a monumentelor au în componența lor următoarele:

ZP – Zona de protecție a monumentului și ZPC – Zona construită protejată.

Subzonele C1, C2, C3 cuprind funcțiuni mixte: locuințe colective și locuințe pe lot cu activități conexe specifice gospodăriilor tradiționale, construcții de cult, instituții publice, spații comerciale și de alimentație publică, servicii de interes general. Se recomandă construcții în regim izolat.

Subzonele C1a, C2a, C3a sunt delimitate în jurul monumentelor istorice: biserica de lemn Adormirea Maicii Domnului - Săcălășeni -A- 04630; biserica de lemn Sf. Arhangheli Mihail și Gavril – Culcea-A-04561; ansamblul bisericii Sf. Ana -A- 04553, biserica de lemn Sf. Ana-A-04553.01, clopotnița de lemn a bisericii B- 04553.02 – Coruia. Ele cuprind pe lângă obiectivele monumente istorice funcțiuni mixte; cimitire, locuințe pe lot cu activități conexe specifice gospodăriilor tradiționale, servicii de interes general. Pentru aceste zone este necesară întocmirea unor planuri urbanistice zonale, potrivit Legii 422 /2001, privind protejarea monumentelor istorice.



întocmi studii de specialitate, și se vor obține avizele prevăzute de lege;

**C1a, C2a, C3a.**

**Utilizări admise cu condiționări în ZCP- zona construită protejată.**

- la proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric al clădirilor monument și a celor existente, cu alte funcțiuni;
- studiile de urbanism vor oferi soluții de punere în valoare a monumentelor ;
- în raport cu situația existentă, cu destinația tuturor clădirilor admise și admise cu condiționări, se vor stabili măsuri de îmbunătățire a protecției împotriva incendiilor și de protecție a sănătății populației.

**Art.3. Utilizări interzise.**

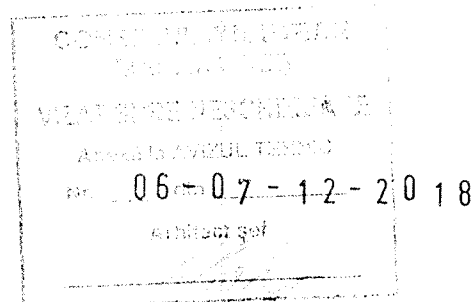
**C1, C2, C3.**

- comerț și depozitare en gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri;
- orice alte activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții provizorii de orice natură;
- orice lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

**C1a, C2a, C3a.**

**Utilizări interzise în zona ZCP-zona construită protejată.**

- oricare funcțiune incompatibilă cu statutul de zonă protejată;
- orice intervenție ce nu ține cont de contextul zonei în care se înserează, nesarmonizând cu aceasta prin volumetrie și limbaj arhitectural;
- folosirea de contraste prin materiale strălucitoare, inadecvate fațadelor, culorilor stridente, gabarite neraportate la cele vecine, acoperișuri agitate și cu forme nespecifice zonei;
- împrejurări din materiale strălucitoare;
- realizarea de construcții de orice fel care obturează perspectiva spre monument;
- utilizarea betonului la realizarea monumentelor funerare în cimitirele istorice, se va utiliza piatră și lemn;
- se interzice ocuparea zonei din jurul bisericii cu morminte pe o lățime de 5m față de peretele acesteia
- realizarea împrejuririlor cu front continuu din beton opac;
- înălțimea împrejuririlor nu va depăși 1.70 m;



conformitate cu prevederile Codului Civil. Distanța dintre două clădiri învecinate este de minimum 6 m în cazul în care au gradul I de rezistență la foc. Noțiunea de clădire învecinată se referă la clădirea cu care se învecinează o construcție indiferent că este pe aceeași parcelă sau pe parcela vecinului.

#### **Art.8. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 m la clădiri din materiale incombustibile și nu mai puțin de 15 m la clădiri de gradul IV – V din lemn, conform Normativ PSI.

- Noțiunea de *aceeași parcelă* se consideră și curtea blocului de locuințe Săcălășeni – la amplasarea clădirilor anexe cu funcțiuni de garaje sau magazii.

#### **Art.8. Circulații și accese.**

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere obținut legal prin una din proprietățile învecinate de minimum 6 m lățime, care să permită accesul utilităților.

#### **Art.9 Staționarea autovehiculelor.**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul curților parcelei, în afara circulației publice.

- Staționarea autocarelor pentru turiști se admite în parcuri special amenajate, de preferință în afara perimetrului de protecție a monumentului istoric.

- Parcarile se recomandă a fi tratate cu solutii ce permit creșterea ierbii.

#### **Art.10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor.**

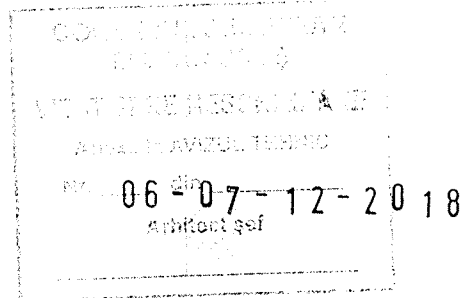
- În cele trei zone centrale ale satelor, C1, C2, C3, înălțimea maximă admisă este de 10,0 m la cornișă P+2 și în zonele de protecție a monumentelor C1a, C2a, C3a, nu va depăși 7,0 m la cornișă P+1

#### **Art.11. Aspectul exterior al clădirilor.**

- Orice intervenție asupra clădirilor declarate monumente istorice, se va putea realiza numai în condițiile legii, cu avizele instituțiilor abilitate, în urma unor studii de specialitate.

La proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: **Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Țara Chioarului**. Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului și volumetriei tradiționale.

- Clădirile noi și cele modificate se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.



maxim pentru P+2 = 0,8

## L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE :

### Generalități – caracterul zonei.

La proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: **Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Țara Chioarului**. Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit), arhitectura rezultând din interpretarea contemporană a tehnicilor, limbajului și volumetriei tradiționale. Se recomandă armonizarea anexelor, pergolelor, garajelor, bucătării de vară, cu clădirile principale prin folosirea pentru structura sau finisare materialelor naturale (lemn, piatră).

Zona conține subzonele:

**La** - subzona locuințelor amplasate între cele existente pe terenuri libere, prin înlocuirea celor existente, extinderi, sau în frontul 2 al acestora (intravilan existent)

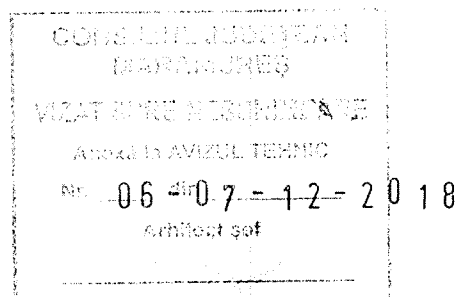
**Lb** – subzona locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan.

### Secțiunea I – utilizare funcțională.

#### Art.1 Utilizări admise.

##### La+Lb

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat s-au cuplat cu P – P+2.
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, bucătărie de vară, garaje auto și pentru atelaje agricole de deservire a gospodăriei individuale etc.
- Funcțiuni complementare: unități de interes public: gradiniță, școală, creșă, cabinete medicale, birouri; structuri de primire, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă; servicii profesionale: reparații încălțăminte, croitorie, cabinete de înfrumusețare, atelier de țesut, alte cabinete individuale; grădini cultivate, fânaț, livadă.
- Echipamente tehnico-edilitare.
- Alei pietonale și carosabile, împrejuriri cu o înălțime de maxim 1,70 m, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă, terenuri de sport, piscine.



- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Orice intervenție cu funcțiune incompatibilă celei de locuire sau care afectează confortul locuitorilor prin nivel de zgomot și noxe.

## **Secțiunea II - condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.**

### **Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).**

**La.**

- Se recomandă menținerea parcelarului existent.

**La + Lb.**

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții :
  - 1.pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m :
    - Suprafața minimă a parcelei 300 - 500 mp.
    - Adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea.
  - 2.pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m :
    - Suprafața minimă a parcelei = 500 m
    - Adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea.
    - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 3.5m.

### **Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament.**

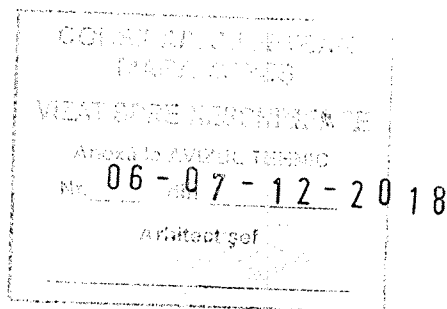
**La + Lb.**

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 4 metri.

### **Art.6. Amplasare clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.**

**La.**

- Pentru parcelele cu front la stradă, situate în front construit existent, cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând o retragere de 5 m față de una din limitele laterale și cel puțin 1 metru față de limita laterală opusă, astfel încât să se asigure o distanță de minim 6 metri între clădiri situate pe parcele diferite. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri;



#### Art.10. Înălțimea maxim admisă a clădirilor.

##### La, Lb

- Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3 m.
- Pentru parcele cu front la stradă mai mic de 15 m și cu suprafețe mai mici de 500 m regimul maxim de înălțime admis este P+M (H max cornișă = 4m, H max coamă = 7m)
- Clădirile cu un regim de înălțime P+1E vor avea înălțimea la cornișă de 7 m.
- Clădirile cu un regim de înălțime P+2E vor avea înălțimea la cornișă de 10 m.

#### Art.11. Aspectul exterior al clădirilor.

##### La+Lb.

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire.
- La proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Țara Chioarului. Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului și volumetriei tradiționale. Clădirile noi și cele modificate se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș și învelitori din materiale durabile, exclus azbocimentul, materialele strălucitoare; preferabil țiglă ceramică culori naturale pentru cladirile existente sau care se reabiliteaza ori tablă (culori închise, moderne, calde, nu culori vi), pentru cele cu o arhitectura si plastica a fatadelor contemporana
- Materiale recomandate pentru finisarea pereților: materiale moderne care să permită executarea tencuielilor pe strat termoizolant; tencuieli tradiționale cu praf de piatră sau terasit, elemente din lemn tratate cu uleiuri care să pună în evidență aspectul materialului.
- Culorile folosite vor fi pastel armonizate cu spațiul înconjurator, tonuri calde evitându-se tonurile puternic pigmentate sau nuanțele de roșu, negru, albastru, cenușiu închis, galben strident sau alte culori puternic contrastante.
- Se vor specifica codurile de culoare a finisajelor pe plansele de arhitectura si se va urmari punerea lor in opera.
- Se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică sau țiglă de beton de culoare cărămiziu sau maro.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu

