

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PLANULUI URBANISTIC GENERAL  
COMUNA HIDA, JUDEȚUL SĂLAJ**

**I. PRESCRIPTII 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, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**
- 8. OBSERVAȚII.**

**II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE**

**L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

L 1 – Subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă

L2 – Subzona locuințelor nou constituite (extinderi ale intravilanului).

**IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII CU EXCEPȚIA CELOR DIN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE:**

IS 1 – Unități socio-culturale

IS 2 – Unități comerciale și servicii

IS 3 – Unități de învățământ

**A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

A1 - Unități de industriale și de depozitare

A2 – Unități agrozootehnice

**V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT**

V 1 - Spații verzi publice:

V 1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice);

V 1b - Amenajări sportive;

V 2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;

V 3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

V4 – Fâșii plantate de protecție sanitară

## **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

**T 1** - Transporturi rutiere.

## **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**G1** - Cimitire

## **TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE MAJORE.**

### **III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA STABILITE:**

#### **ZP - ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE:**

**ZP 1** – Centrul istoric al localității Hida ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

**ZP1a** Loturi situate pe strada Mihai Eminescu

**ZP1b** Loturi situate pe strada Iuliu Maniu

**ZP1c** Loturi situate pe strada Stadionului

**ZP1d** Malurile raului Almas

**ZP 2** – Zona de protecție a monumentului "Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Baica.

**ZP 3** – Zona de protecție a monumentului " Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Racâș.

**ZP 4** – Zona de protecție a monumentului "Biserica Adormirea Maicii Domnului", loc. Paduriș.

**ZP 5** – Zona de protecție a monumentului " Biserica Sf. Apostoli Petru și Pavel", loc. Sânpetru Almașului.

**ZP 6** – Zona de protecție a monumentului " Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Miluani.

**ZP 7** – Zona protejată " Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Trestia.

### **IV. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA STABILITE CONFORM PUZ ZONA DE AGREMENT ȘI SPORT:**

#### **ZM – ZONĂ MIXTĂ DE TURISM:**

**M** – Funcțiuni mixte (servicii, alimentație publică etc.) - UTR 1, 4a , 6b, 12a, 15b, 24b, 26b

**LDMe** – Locuire cu densitate medie - UTR 2, 4a, 6a, 9, 12, 12b, 13, 24a, 26a, 29a, 33, 34

**LDMi** – Locuire cu densitate mică - UTR 3, 4, 6, 7, 7a, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 35, 36, 37, 40, 41

**SL** – Funcțiuni de recreere (spa, sport, loisir, mentenanță, etc) - UTR 5, 8, 11, 27, 28, 32, 60, 63

**G** – Teren de golf - UTR 38, 39

**SV** – Spații verzi naturale - UTR 42, 44, 45, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 56, 57, 59, 61, 64

**SVA** – Spații verzi adiacente cursurilor de apă - UTR 43, 46, 50

**Pd** – Păduri - UTR 53, 55, 58

### **V. ZONE DIN EXTRAVILAN**

#### **ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE**

#### **ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE**

### **VI. ANEXE**

1. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR
2. DICȚIONAR DE TERMENI URBANISTICI

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI HIDA, JUDEȚUL SĂLAJ

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

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

**Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Comunei Hida.**

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificări 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:

- Codul Civil.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Planul Național de Amenajare a Teritoriului:
  - Secțiunea I – Căi de comunicație, Legea nr.71/1996
  - Secțiunea a II-a – Apa, Legea nr.171/1997

- Secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr.5/2000
- Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, Legea 351 / 2001 și 100 / 2007
- Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Legea nr.575/2001
- Secțiunea a VI-a – Zone cu resurse turistice, 2008
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor.
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor Nr. 3 din 6 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor localitateale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

#### Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000.
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.

- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1...750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-IP-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-IP-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIP- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

### **3. DOMENIU DE APLICARE:**

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Hida, care cuprinde Sat reședința de comuna – Hida, Sate aparținătoare – Baica, Racâș, Trestia Păduriș, Sânpetru Almașului, Stupini, Miluani .

3.2 Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor în intravilanul Comunei Hida.

3.3. Pentru terenurile noi introduse în intravilan care necesită parcelări/reparcelări realizarea de drumuri pe trasee noi sau lucrări de dezvoltare a infrastructurii edilitare, în vederea construirii se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale. Acestea se vor elabora respectând prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a Comunei Hida.

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

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

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și

distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.

- 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, accesele 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 acestea nu contravin 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 procedurii de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

#### **4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.**

---

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

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național, cu cele șase secțiuni aprobate.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, Județul Sălaj.

#### **5. CONDIȚII DE APLICARE.**

---

5.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Codului Civil și a Regulamentului General de Urbanism, le detaliează și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a Comunei Hida.

5.2. Pentru zonele de extindere, situate între intravilanul existent și intravilanul propus, care necesita lucrări de parcelare/reparcelare, realizarea de drumuri pe trasee noi sau lucrări de dezvoltare a infrastructurii edilitare este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii.

5.3 Pentru zonele centrale ale localitatilor, zonele de protecție a monumentelor, a complexelor de odihna și agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor sau a altor zone stabilite conform plansei anexate de Unitari Teritoriale de Referință, se impune elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, conform Legii 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriului cu completările și modificările ulterioare.

5.4 Pentru reglementarea amanunțită a prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ, se vor elabora Planuri Urbanistice de Detaliu acolo unde serviciul de urbanism considera ca acest lucru este necesar.

5.5 Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

#### **6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR**

---

6.1. Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zona funcțională și Unitate teritorială de referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

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

6.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

## **7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE 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 determina 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, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și architectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj, cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

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

### **7.3. Structura continutului Regulamentului Local de Urbanism:**

Fiecare dintre zonele si unitatile teritoriale de referinta - UTR fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

## **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

ARTICOLUL 1	UTILIZARI ADMISE
ARTICOLUL 2	UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
ARTICOLUL 3	UTILIZARI INTERZISE

### **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

ARTICOLUL 4	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ARTICOLUL 8	CIRCULATII SI ACCESE

ARTICOLUL 9	STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR
ARTICOLUL 10	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
ARTICOLUL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ARTICOLUL 12	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ARTICOLUL 13	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 14	IMPREJMUIRI

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

## **8. OBSERVAȚII**

8.1. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

8.2. *Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă. Pentru fiecare investiție nouă se va elibera un Certificat de Urbanism în care se va preciza, în funcție de UTR-ul în care se găsește parcela pe care se dorește realizarea investiției respective, regimul tehnic de construibilitate conform articolelor din RLU. Regimul tehnic din RLU va fi completat direct în Certificatul de Urbanism eliberat sau ca anexa la acesta, cu obligativitatea respectării întocmai a condițiilor impuse.*

8.3. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute, protecție și de zonele de interdicție, stabilite prin Planul urbanistic general.

8.4. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale), până la realizarea studiilor și lucrărilor care să conducă la eliminarea acestor riscuri. În sensul prezentului regulament, prin zone de risc natural se înțelege alunecări de teren și zone inundabile.

## **PRESCRIPTII GENERALE CU PRIVIRE LA:**

### **Monumente istorice:**

1. Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare
2. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județene pentru Cultura și Patrimoniul Național Salaj sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniul Național.



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

- Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice
- Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice
- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.
- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare
- Strămutarea
- Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție

4. Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcției Judetene pentru Cultura si Patrimoniu Național Salaj sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniu Național.

5. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcției Judetene pentru Cultura si Patrimoniu Național Salaj sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniu Național.

6. Reglementările urbanistice pentru monumentele istorice și zonele lor de protecție sunt prezentate în cadrul articolelor aferente UTR ZP, stabilite în baza Studiului de fundamentare istoric și a legii în vigoare.

### **Situri arheologice:**

1. Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție a acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Judetene pentru Cultura si Patrimoniu Național Salaj.

2. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic.

3. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

4. Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Directia Județeană pentru Cultura și Patrimoniul Național Salaj, în condițiile legii;

5. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Directia Județeană pentru Cultura și Patrimoniul Național Salaj, în condițiile legii;

6. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

7. Reglementările urbanistice pentru siturile arheologice și zonele lor de protecție au fost stabilite în baza Studiului de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și istoric și a legii în vigoare.

#### **ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ:**

1. 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.

2. Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

3. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, minim 20 m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

4. Se vor asigura zone de protecție sanitară între zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc. și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 536/1997 publicat în MO 140/1997.(VEZI ANEXE)

5. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, de odihnă și recreere, instituții social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități.

## **ZONE DE SIGURANTA SI PROTECTIE PENTRU INFRASTRUCTURA TEHNICĂ:**

1. Zona de protecție la liniile electrice coincide cu zona de siguranță.
2. Conform „Norme 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, 20 m din ax pentru LEA 110 kV.  
3. 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.  
4. Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 536/1997, art.8,10,11 și 43.  
5. Zona de siguranță pentru conducta de transport gaze (după echiparea zonei) este de 20 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.  
6. Zona de protecție pentru conducta de transport gaze este de 200 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz eliberat de deținătorul conductei.

## **ZONE CU RISC GEOTEHNIC**

1. În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.
2. 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.
  - în aceste zone nu se vor executa decapări (excavații) fără sprijiniri;

3. La amplasarea de noi construcții se va ține seama de rețelele subterane și supraterrane existente și, nu în ultimul rând, de asigurarea stabilității construcțiilor existente.

4. Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

### **CAI DE COMUNICATII:**

1. Străzile propuse în noile enclave sau extinderi cu locuințe individuale vor fi minim de categoria a III-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja ca niște fundături.

2. Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m

3. Strazile noi se vor realiza respectând profilele transversale tip întocmite pe planșele anexate.

4. Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.

5. Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) cel puțin identic cu cel existent la începerea lucrărilor

### **DREPTUL DE PARCELARE:**

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

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

2. Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru cladiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor ca parcelare, în sensul celor prevăzute anterior;

3. Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectand prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze.

Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

#### CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI:

Pentru terenurile care necesită parcelări, este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor, retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, etc.

#### DISTANTE MINIME SI FORMA PARCELELOR:

Pentru ca o parcelă să poată fi construită trebuie să îndeplinească anumite cerințe privind suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea (prevazute mai jos); fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune, cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

Prezentul regulament stabilește distanțele minime și formele parcelelor construite diferențiat, pe categorii de funcțiuni și UTR-uri.

#### UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

- Toate clădirile ce urmează să se construiască pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;

- O dată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr de norme generale după care urmează să fie realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

## II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE

### **L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**L 1** – Subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă

**L2** – Subzona locuințelor nou constituite (extinderi ale intravilanului).

### **IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII CU EXCEPȚIA CELOR DIN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE:**

**IS 1** – Unități socio-culturale

**IS 2** – Unități comerciale și servicii

**IS 3** – Unități de învățământ

### **A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE**

**A1** - Unități de industriale și de depozitare

**A2** – Unități agrozootehnice

### **V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT**

**V 1** - Spații verzi publice:

**V 1a** - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice);

**V 1b** - Amenajări sportive;

**V 2** - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;

**V 3** - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

**V4** – Fâșii plantate de protecție sanitară

### **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

**T 1** - Transporturi rutiere.

### **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**G1** - Cimitire

### **TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE MAJORE.**

## III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA STABILITE:

### **ZP 1 – CENTRUL ISTORIC AL LOCALITĂȚII HIDA ZONA CONSTRUITA PROTEJATA**

**ZP1a** Loturi situate pe strada Mihai Eminescu

**ZP1b** Loturi situate pe strada Iuliu Maniu

**ZP1c** Loturi situate pe strada Stadionului

**ZP1d** Malurile raului Almas

**ZP 2** – Zona de protecție a monumentului "Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Baica.

**ZP 3** – Zona de protecție a monumentului " Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Racăș.

**ZP 4** – Zona de protecție a monumentului "Biserica Adormirea Maicii Domnului", loc. Paduriș.

**ZP 5** – Zona de protecție a monumentului " Biserica Sf. Apostoli Petru și Pavel", loc. Sânpetru Almașului.

**ZP 6** – Zona de protecție a monumentului " Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Miluani.

**ZP 7** – Zona protejată " Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Trestia.

#### **IV. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA STABILITE CONFORM PUZ ZONA DE AGREMENT ȘI SPORT:**

##### **ZP – ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE:**

**M** – Funcțiuni mixte (servicii, alimentație publică etc.) - UTR 1, 4a , 6b, 12a, 15b, 24b, 26b

**LDMe** – Locuire cu densitate medie - UTR 2, 4a, 6a, 9, 12, 12b, 13, 24a, 26a, 29a, 33, 34

**LDMi** – Locuire cu densitate mică - UTR 3, 4, 6, 7, 7a, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 35, 36, 37, 40, 41

**SL** – Funcțiuni de recreere (spa, sport, loisir, mentenanță, etc) - UTR 5, 8, 11, 27, 28, 32, 60, 63

**G** – Teren de golf - UTR 38, 39

**SV** – Spații verzi naturale - UTR 42, 44, 45, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 56, 57, 59, 61, 64

**SVA** – Spații verzi adiacente cursurilor de apă - UTR 43, 46, 50

**Pd** – Păduri - UTR 53, 55, 58

#### **VII.ZONE DIN EXTRAVILAN**

##### **ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE**

##### **ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE**

#### **L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

##### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

**L 1** – Subzona locuințelor de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă.

Subzona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea avand un regim de inaltime mic (parter), dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localității.

Tipologia locuințelor existente în Comuna Hida este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor.

Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită condițiilor geografice.

#### Restricții impuse :

- Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri.
- Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Pentru zonele noi introduse în intravilan care nu au rezolvate problemele legate de accese, rețele edilitare sau pentru terenuri care necesită (re)parcelări, în vederea construirii, se vor întocmi PUZ-uri, care să detalieze prevederile acestui regulament, respectând articolele de mai jos .
- Se vor respecta traseele drumurilor propuse, traseele rețelelor edilitare cu zonele de protecție aferente, zonele de protecție sanitara din jurul cimitirelor (50m).

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

#### L1:

- Locuințe individuale
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc.
- Se admit **funcțiuni complementare, a căror reglementări vor fi preluate de la articolele zonei/ subzonei sau UTR-ului în care se încadrează:**
  - **aferente zonei IS:** unități de interes public, spații administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensiuni), servicii, cabinete individuale
  - **aferente subzonei V1** - spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive.
  - **aferente zonei TE** Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

#### L1:

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.



- Se admit cladiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maxima de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)
- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în excusivitate în interiorul clădirilor.
- se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor numai în cazul respectării POT-ului și CUT-ului prevăzute la secțiunea III, articolele 15 și 16.
- mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească cu mai mult de 60 % aria nivelului curent;
- Pentru zonele noi introduse în intravilan, se vor elabora PUZ-uri în situațiile în care sunt necesare (re)parcelări, se dorește asigurarea acceselor sau a echipării edilitare pentru mai multe parcele. PUZ-urile vor respecta prevederile RLU aferent PUG.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

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

### **SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR**

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

**L1:**

În măsura posibilităților, se va menține parcelarul tradițional existent, cu condiția să fie indeplinite următoarele cerințe :

- parcela trebuie să aibă suprafața minimă de **800 mp** și un front la strada de minim **12,0 m**. În cazul în care pe parcelă se realizează și anexe, suprafața minimă a parcelei va fi de **1000 mp**, cu front la stradă minim de **15 m**.

- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea.

- parcela este accesibilă dintr-un drum (de minim 3,0 m) public direct sau prin servitute de trecere legal obținută

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

### L1:

- pentru alinieri variabile, clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 metri și maxim 5 metri de la aliniament
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă).
- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

### L1:

- *în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat*, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri pentru parcele cu fronturi mai mari de 15 metri și **1,90** metri pentru fronturi mai mici de 15 metri.

- *în cazul existenței unui calcan vecin*, clădirile se vor lipi de acesta ; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00** metri.

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5.0** metri;

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

### L1:

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

## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

### L1:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3.0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

### L1:

- staționarea autovehiculelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (garaje, platforme, parcări).

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei 3 din prezentul regulament.

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

### L1:

**Regim de inaltime maxim admis:** două niveluri supraterane (parte și etaj/demisol și parter) ; suplimentar se admite un nivel mansardat sau retras

Inaltimea maxima admisa la cornișă: **8 m**

Inaltimea maxima admisa la coamă : **12 m**

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### L1:

- arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit)
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- la finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

### Recomandări:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. se recomanda folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală. Se recomanda ca ferestrele și usile exterioare să se realizeze din lemn vopsit alb sau baituit
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice (recomandat in patru ape și cu pante cuprinse 35-55 de grade –conform specificului local).
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuire pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; daca se va folosi tabla sau șindrila bituminoasă aceasta va avea doar culoare maro închis sau cărămiziu ( nu roșu sau bordo-vișiniu)
- **Lucarnele** vor avea forme adecvate specificului local; se admit ferestre de tip luminator, dacă acestea nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

**L1:**

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizarii acestora.
- toate noile brânșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurime sau înzidite (în construcție).
- se admite echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- se va asigura evacuarea rapida și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri.
- se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare.
- deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodarii particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS.
- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

### ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

**L1:**

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

**L1:**

- împrejuririle spre strada vor fi de maxim **2,20** m înălțime, cu sau fără soclu opac (de maxim **0.60** m.) și o parte transparentă realizată din lemn sau fier, dublate eventual cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,20** m înălțime

## SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

**L1:** POT maxim = 35%

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

**L1+:** CUT maxim = 0,9.

## **L2 – Subzona locuințelor nou constituite (extinderi ale intravilanului)**

Subzona este constituită din terenurile nou introduse în intravilan din partea de sud a localității Hida. Fiind un teritoriu needificat, cu posibilități de construire variate, se consideră oportună amenajarea acestuia ca zonă rezidențială, cu densitate redusă, pentru care este necesară în primă fază **VIABILIZAREA ZONEI** prin (re)parcelări – dacă nu corespund articolele de mai jos, modernizarea străzilor – reabilitare și lărgire, echiparea edilitară - energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telefonie.

Restricții impuse :

- Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri.
- Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlaturare a fenomenelor.
- În măsura posibilităților, este recomandat să se elaboreze un plan urbanistic zonal care să detalieze prevederile acestui regulament.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

**L2:**

- Locuințe individuale
- Se admit **funcțiuni complementare, a căror reglementări vor fi preluate de la articolele zonei/ subzonei sau UTR-ului în care se încadrează:**
  - **afere zonei IS:** unități de interes public, spații administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensiuni), servicii, cabinete individuale
  - **afere subzonei V1** - spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive.
  - **afere zonei TE** Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**L2:**

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)
- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în excusivitate în interiorul clădirilor.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

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

**SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR**

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

**L2:**

- parcela trebuie să aibă suprafața minimă de **1000 mp** și un front la strada de minim **15,0 m**.
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**L2:**

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 metri și maxim 5 metri de la aliniament

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**L2:**

- *clădirile vor fi dispuse numai izolat* și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5.0 metri**;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

### **L2:**

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

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

### **L2:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3.0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

### **L2:**

- staționarea autovehiculelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (garaje, platforme, parări).
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei 3 din prezentul regulament.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **L2:**

**Regim de înălțime maxim admis:** trei niveluri supraterane (parte și două etaje/demisol, parter și 1 etaj) ; suplimentar se admite un nivel mansardat sau retras

Înălțimea maximă admisă la cornișă: **9 m**

Inaltimea maxima admisa la coamă : **12 m**

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**



## L2:

- arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit)
- clădirile noi 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 va evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

### Recomandări:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală. Se recomandă ca ferestrele și usile exterioare să se realizeze din lemn vopsit alb sau bătut
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice sau tip terasă.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuire pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; dacă se va folosi tabla sau șindrila bituminoasă aceasta va avea doar culoare maro închis sau cărămiziu ( nu roșu sau bordo-vișiniu)

- **Lucarnele** vor avea forme adecvate specificului local; se admit ferestre de tip luminator, dacă acestea nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### L2:

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție).
- se admite echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri.
- se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare.

## ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### L2:

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 60 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

## ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

### L2:

- împrejuririle spre strada vor fi de maxim **2,20** m înaltime, cu sau fără soclu opac (de maxim **0.60** m.) și o parte transparentă realizată din lemn sau fier, dublate eventual cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,20** m înaltime

## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2: POT maxim = 30%

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

L2+: CUT maxim = 1,1.

## **IS- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII:**

### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde unități publice și de servicii situate în localitățile aparținătoare comunei Hida existente sau viitoare (stabilite ca funcțiuni complementară pentru zona de locuințe L, respectiv subzona de locuințe L1), cu excepția celor din zonele de protecție a monumentelor istorice.

Instituțiile publice sunt limitate, fiind adaptate la cerințele locale. În sate, exista unități de învățământ preșcolar sau școlar, unități culturale și de cult. Unitățile comerciale sunt în general reprezentare de magazine mixte. Instituțiile administrative sunt situate în satul reședință de comună Hida, fiind reglemente în cadrul UTR-ului Centrul istoric al loc. Hida.

Zona IS de instituții publice și servicii cuprinde următoarele subzone:

- IS 1** – Unități socio-culturale
- IS 2** – Unități comerciale și servicii
- IS 3** – Unități de învățământ

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Unitățile existente au fost stabilite în subzone (IS1, IS2, IS3), în funcție de utilizarea funcțională; cele viitoare se vor realiza ca funcțiuni complementare în zonele de locuințe, cu condiția respectării articolelor de mai jos:

**IS 1:** - construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici

- construcții de cultură: cămine culturale, săli de reuniune

**IS2:** - construcții comerciale: comerț alimentar, nealimentar, magazine, servicii, baruri,

- servicii: funcțiuni administrative, financiar-bancare, construcții de sanătate: dispensar, stomatologie, farmacie, funcțiuni de turism , funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe

**IS3:** - construcții de învățământ: învățământ preșcolar - gradinite, școli primare, gimnaziale

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

### IS1+IS2+IS3:

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).
- Pentru detalieri se vor întocmi planuri urbanistice de detaliu, cu condiția respectării prevederilor de mai jos.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

### IS1+IS2+IS3:

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

## SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

### IS1+IS2+IS3:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **15.0** metri;
- în cazul construcțiilor comerciale mici (magazine, baruri, etc) se admite o suprafață mai mică a parcelei, dar nu mai puțin de **800 mp.**

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

### IS1+IS2+IS3:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **5 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

### IS1+IS2+IS3:

- 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;

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

### IS1+IS2+IS3:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **IS1+IS2+IS3:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate ; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap motor.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**IS 1** – pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere minim 5 locuri de parcare.

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori și spectatori și personal, după cum urmează :
  - câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere
  - un loc la 10-20 locuri în sală

**IS 2** - pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează :

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 400-600 mp
- pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri de masă ; la acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- pentru construcțiile de sănătate va fi prevazut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

**IS 3** – pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

Regim de înălțime maxim admis:

**IS 1+ IS2+ IS3: P+2+M**

- pentru unități de cult – conform proiectelor tehnice

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **IS1+IS2+IS3:**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar respectând condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale
- clădirile cu funcțiuni publice vor beneficia de o arhitectură echilibrată - modernă, a cărei imagine să asigure legătura dintre fondul construit existent și cel viitor dezvoltat.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

### **IS1+IS2+IS3:**

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

## **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**IS1 :** - pentru construcțiile de cult vor fi prevazute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate.

- Pentru toate construcțiile culturale vor fi prevazute spații verzi și plantate și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului.

**IS2 :-** pentru construcțiile de sănătate vor fi prevazute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează :

- aliniamente simple sau duble cu rol de protecție

- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/pacient
- pentru creșe speciale : 10-15mp/copil
- pentru construcțiile comerciale, vor fi prevazute cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% spații verzi din suprafața totală a terenului.

**IS3** : pentru unitățile de învățământ preșcolar, incintele vor fi prevăzute cu spațiu verde cu lățimea de minim 2,5 m, cu rol în reducerea influenței zgomotului stradal.

#### **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :**

##### **IS1+IS2+IS3:**

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :
  - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
  - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

##### **IS1+IS2+IS3:**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice, cu mențiunea de a se respecta POT maxim = 50%.

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

##### **IS1+IS2+IS3:**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice, dar fără a se depăși CUT maxim = 2,2.

## **A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

Zona cuprinde următoarele subzone:

**A1** - Unități de producție și de depozitare

**A2** - Unități agro/zootehnice

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale și de creștere a animalelor, conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive.

**A1** se caracterizează prin unități existente și zone propuse pentru dezvoltări ulterioare industriale, de prelucrare și depozitare. În noile zone stabilite se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale (PUZ ZI), care să respecte și să detalieze prevederile prezentului regulament.

**A2** se caracterizează prin unități de creștere a animalelor, centre de colectare și prelucrare a produselor agricole, a fructelor de pădure și alte activități legate de agricultură.

Agricultura fiind principalul domeniu de activitate, se considera necesară dezvoltarea unor astfel de zone în vederea valorificării produselor rezultate.

Unitățile zootehnice existente sunt amplasate la periferiile localităților, respectând normele sanitare și distanțele minime impuse față de zonele de locuit.

Acestor unități li s-au stabilit zonele de protecție, conform capacităților, zone în care nu se vor autoriza construcții de locuințe sau dotări publice: instituții de învățământ, de sănătate, etc și nici construcții care necesită factori de mediu speciali (industrie alimentară).

Se preconizează o dezvoltare a acestui sector, de aceea s-au alocat noi suprafețe de teren având aceasta funcțiune.

Pentru construire, se impune elaborarea P.U.Z (PUZ ZAg). Funcțiunile admise/admise cu condiționari stabilite prin prezentul RLU au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ. Se vor



institui în schimb zone de protecție conform legii în vigoare, care în baza unor studii de fundamentare (Studii de impact asupra mediului și sănătății populației) pot fi modificate, după caz.

Unitățile agricole sunt dispersate în cadrul localităților ; acestea sunt nepoluante și nu provoacă disconfort – pentru acestea nu se admit funcțiuni zootehnice.

## SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :

**A1 :** Activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul)

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

o Secțiunea C – industria prelucrătoare :

- Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
- Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
- Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
- Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
- Diviziunea 15 – Tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnasamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănurilor.
- Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și pluta, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
- Diviziunea 18 - Tiparire și reproducerea pe suporturi a înregistrărilor
- Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
- Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
- Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Producția de profile obținute la rece
- Diviziunea 25 – industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații.
- Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice
- Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
- Diviziunea 28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
- Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor
- Diviziunea 31 – Fabricarea de mobilă
- Diviziunea 32 – Alte activități industriale
- Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor
- o Secțiunea G – Comerț cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor:
  - Diviziunea 45 - Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
  - Diviziunea 46 - Comerț cu ridicata cu excepția comerțului cu autovehicule și motociclete
- o Secțiunea H – Transport și depozitare :
  - Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitare
- o Secțiunea J – Informații și comunicații :
  - Diviziunea 58 – Activități de editare
  - Diviziunea 59 - Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și activități de editare muzicală
  - Diviziunea 60 - Activități de difuzare și transmitere de programe
  - Diviziunea 61 – Telecomunicații

- Diviziunea 62 - Activități de servicii în tehnologia informației
- Diviziunea 63 - Activități de servicii informatice
- Secțiunea N – Activități de servicii administrative și activități de servicii suport :
- Diviziunea 77 – Activități de închiriere și leasing
- Diviziunea 78 - Activități de servicii privind forța de muncă
- Diviziunea 79 – Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică

- suprafețe de parcare, accese auto și spații pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici.

- plantații verzi de protecție

## A2 :

- ferme sau crescătorii de animale

- ferme mixte

- centre de colectare și prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de pădure

- activități legate de utilizarea și prelucrarea terenului agricol sau activități legate de creșterea animalelor.

- plantații verzi de protecție

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

○ Secțiunea A – Agricultură, Silvicultură și pescuit

▪ Diviziunea 01 – grupa 014 Creșterea animalelor

– grupa 015 Activități în ferme mixte (cultură vegetală combinată cu creșterea animalelor)

- grupa 016 Activități auxiliare agriculturii și activități după recoltare

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

### A1 :

Pentru toate suprafețele noi introduse s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z, conform planșei de Unități teritoriale de referință.

- Activitățile aferente codurilor CAEN care fac parte din secțiunile prezentate la articolul 1, dar care nu au fost menționate, se vor putea realiza cu condiția întocmirii unui Plan urbanistic zonal, care va avea ca studii de fundamentare studii de impact asupra mediului și asupra sănătății populației, care vor stabili măsurile de eliminare/diminuare a impactului asupra mediului, astfel încât să nu incomodeze activitățile vecine.

- În cazul în care PUZ –ul va necesita detalieri, pentru mobilarea parcelei se vor realiza planuri urbanistice de detaliu.

- Se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.

- Se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitară prevazute în anexă.

- se admit funcțiuni complementare (agrozootehnice) cu cele menționate la articolul 1 cu condiția ca PUZ-ul întocmit pentru zona respectivă să aibă ca studii de fundamentare Studii de impact asupra mediului și sănătății populației, care să stabilească dacă și în ce condiții se pot realiza viitoarele obiective.

## **A2 :**

Pentru toate suprafețele noi introduse în intravilan s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z, conform planșei de Unități teritoriale de referință.

Unitățile zootehnice vor fi limitate la următoarele capacități (capete de animale) și vor avea instituite următoarele zone de protecție:

- Ferme și îngrășătorii de taurine: 500 capete - zona de protecție: 200m
- Ferme de cabaline: 100 capete - zona de protecție: 100m
- Ferme de păsări: 5000 capete - zona de protecție: 500m
- Complexe avicole industriale – zona de protecție 1000m
- Ferme de ovine - zona de protecție: 100m
- Ferme de porci: 2000 capete - zona de protecție: 500m  
10000 capete – zona de protecție:1000m

Se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitară prevazute în anexă

- Se admit funcțiuni complementare (depozitare, prelucrare, etc) cu condiția realizării unor studii de impact asupra mediului și sănătății populației, care să stabilească dacă și în ce condiții se pot realiza viitoarele obiective

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

### **A1+A2 :**

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

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

##### A1+ A2 :

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **15,00** metri și o suprafață minimă de **1000** mp.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

##### A1+ A2 : – conform P.U.Z

- se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- **10,0** metri pe strazile de categ. a II-a
- **6,0 - 8.0** metri pe strazile de categ. a III-a

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

##### A1+ A2 : – conform P.U.Z

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

##### A1+ A2 : – conform P.U.Z

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **4,0** metri.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice .

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

##### A1+ A2 : – conform P.U.Z

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de

minim **3.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport cu gabarit mare

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**A1+ A2 :** – conform P.U.Z

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 20% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

**A1+ A2 :** – conform P.U.Z

- înălțimea maximă admisă : 15 m

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**A1+ A2 :** conform P.U.Z

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**A1+ A2 :** – conform P.U.Z

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare (după echiparea zonei) și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se admit și soluții provizorii/locale conform PUZ, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**A1+ A2 :** – conform P.U.Z

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**A1+ A2 :** - conform P.U.Z.

- Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20** metri. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4.0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de maxim **2.20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**A1+ A2 :** POT maxim 50%

##### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**A1+ A2 :** CUT maxim = 1,00.

#### **V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

Se compune din următoarele UTR-uri:

**V 1** - Spații verzi publice;

**V 1a** - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice);

**V 1b** - Amenajări sportive;

**V 2** - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;

**V 3** - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

**V 4** - Fâșii plantate de protecție sanitară.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate.

#### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

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

Se vor realiza fâșii plantate de protecție sanitară, amenajate ca zone de tampon, între zonele rezidențiale și cele cu impact potențial asupra acestora: zone agro-industriale, cimitire, tehnico-edilitare.

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului și înfrumusețarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafețelor plantate – parcuri, scuaruri, fâșii de protecție, ornamente florale, amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban, etc.

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății, populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Este necesară elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

**V 1 a** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, spații pentru circulația bicicliștilor
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

**V 1b** - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe

**V 2** - spații verzi inierbate și plantate; sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

**V 3**– spații verzi inierbate și plantate;

- Circulații pietonale, spații pentru circulația bicicliștilor, mobilier urban
- alte utilizări conform legilor și normelor în vigoare

**V 4** - spații verzi inierbate și plantate;

- alte utilizări conform legilor și normelor în vigoare

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**V1** – se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț.

- se admit dotări publice, clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului.

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de autoritățile competente în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 195/2005 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**V 1 - V 4** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 2;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnic reprezentată de circulații majore și de rețele de transport;

- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate

## **SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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



**V 1** – construcțiile permise se vor realiza astfel încât suprafața totală a acestora să nu depășească 15% din suprafața totală a zonei verzi.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**V 1**– construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 3 metri.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**V 1** - construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei și de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**V 1** - construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 3 metri.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**V 1** – se va asigura acces carosabil cu lățime de cel puțin 3 metri.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**V 1** - staționarea autovehiculelor se va face numai în locuri special amenajate, în interiorul parcelei sau în parcări publice amenajate.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**V 1**– regimul de înălțime maxim admis este de P+M, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi de 7 m.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**V 1:**

- la finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente
- se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică sau țiglă de beton de culoare cărămiziu sau maro

- Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei. Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit local, goluri atipice la fațade, materiale străine arhitecturii tradiționale, ș.a.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**V 1** - Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**V 1**– spațiile plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 70 % din suprafața parcelei.

## **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**V 1**– imprejmuirile se vor realiza din material naturale (lemn, piatră) sau vor fi de tip gard viu și vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**V 1**– POT maxim = 10%

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

**V 1**– CUT maxim = 0,45

## **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

În comuna Hida zona de transporturi este reprezentată numai de transporturi rutiere.

## T 1 - TRANSPORTURI RUTIERE

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

##### T 1 :

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul marfurilor prin mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

##### T 1 :

- pentru zonele noi introduse în intravilan se recomandă respectarea unei retrageri de 24 de metri a construcțiilor față de drumurile județene, în scopul de a oferi posibilități ulterioare de modernizare sau extindere;
- incintele unităților de transport și garajele publice se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
  - se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitară prevăzută în anexă

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

## **T 1 :**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - realizarea traversărilor pietonale sub și suprateerane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- se interzice:
  - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

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

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

**T1-** conform studiilor de specialitate.

- Se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**T 1** - Conform cerințelor tehnice.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**T 1** - Conform cerințelor tehnice.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**T 1** – Conform cerințelor tehnice

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**T 1**- Conform cerințelor tehnice

- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**T1:**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**T 1**- Conform cerințelor tehnice

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**T 1**- volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**T 1**- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare (după echiparea zonei) și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**T 1** – străzile noi propuse sau propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale întocmite pe planșa de Reglementari urbanistice și de Zone/Subzone/UTR, respectiv vor avea cel puțin 1 m spațiu destinat spațiilor verzi, fâșiilor plantate, de-o parte și de alta a carosabilului.

## **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**T1**- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20** metri

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**T 1** - conform studiilor de specialitate

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

**T 1** - conform studiilor de specialitate

### **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

În comuna Hida zona este reprezentată de funcțiuni degospodărie comunală – cimitire, administrate de către Biserici.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**G1** - cimitire și clădiri anexă:

- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**G1** - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației
- Se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitară prevăzute în anexă.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**G1-** se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

## **SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

**G1** - conform proiectelor de specialitate

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**G1** - conform proiectelor de specialitate, respectând o retragere de cel puțin 5 metri.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**G1** - conform proiectelor de specialitate, respectând o retragere de cel puțin 5 metri.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**G1** - conform proiectelor de specialitate, respectând o retragere de cel puțin 5 metri.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**G1** - conform proiectelor de specialitate

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**G1** - conform proiectelor de specialitate

### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**G1** - conform proiectelor de specialitate

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**G1** - se va ține cont de caracterul funcțiunii

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- G1** - se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor .  
- se va sigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- G1** - conform proiectelor de specialitate  
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

## **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**G1:**

- conform proiectelor de specialitate
- împrejuririle spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2.00 metri.

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**G 1** - conform proiectelor de specialitate

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

**G 1** – conform proiectelor de specialitate

## **TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.**

### **GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.**

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare existente și viitoare (clădiri și instalații aparținând alimentării cu apă, energie electrică, gaze naturale, tefelonie, canalizare, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în prezentul regulament.



Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, stații de pompare, etc.) se face numai pe baza avizului sanitar și după caz, a deținătorului rețelelor.

## **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

**TE** - birouri autonome;

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

**TE** -se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

Se vor lua în considerare măsurile de protecție prevăzute în anexă.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

**TE** - pentru incintele situate în zone rezidențiale sau mixte se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

## **SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

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

**TE** -pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **1000,00** mp și un front la stradă de minim **15,00** m.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și studii de impact asupra mediului și sănătății populației;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

**TE** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament sau se vor retrage la o distanță de minim **3,00** metri;

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

**TE** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00** m;

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

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

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

**TE** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **5,00** m;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

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

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

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

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 30 % din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

**TE** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **7,00** m.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**TE** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**TE** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice, după echiparea zonei.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**TE** :

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00** mp;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**TE** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** m

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

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

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

**TE- POT maxim = 40 %**

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

**TE - CUT maxim = 1,00 mp ADC / mp teren**

### **III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA STABILITE:**

#### **ZP 1 – CENTRUL ISTORIC AL LOCALITĂȚII HIDA ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ**

**ZP1a** Loturi situate pe strada Mihai Eminescu

**ZP1b** Loturi situate pe strada Iuliu Maniu

**ZP1c** Loturi situate pe strada Stadionului

**ZP1d** Malurile raului Almas

**ZP 2** – Zona de protecție a monumentului "Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Baica.

**ZP 3** – Zona de protecție a monumentului " Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Racâș.

**ZP 4** – Zona de protecție a monumentului "Biserica Adormirea Maicii Domnului", loc. Paduriș.

**ZP 5** – Zona de protecție a monumentului " Biserica Sf. Apostoli Petru și Pavel", loc. Sânpetru Almașului.

**ZP 6** – Zona de protecție a monumentului " Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Miluani.

**ZP 7** – Zona protejată " Biserica Sf. Arh. Mihail și Gavril", loc. Trestia.

*Prevederile pentru aceste zone s-au stabilit în baza Studiului de fundamentare istoric aferent Planului urbanistic general al Comunei Hida, care a avut ca scop identificarea, descrierea, instituirea și delimitarea zonelor cu patrimoniu construit (monumente istorice și vestigii arheologice), a zonelor de protecție a acestora, precum și identificarea zonelor cu valoare deosebită (sub aspect cultural, istoric, arhitectural-urbanistic) și stabilirea unor măsuri privind protejarea acestora.*

*In aceste zone se impune păstrarea cadrului construit al monumentelor istorice, prin diminuarea sau înlăturarea factorilor de agresiune.*

*Se recomandă întomirea PUZ pentru zonele de protecție stabilite pentru monumentele istorice, acesta devenind obligatoriu în situațiile care nu respectă prevederile acestui regulament sau este solicitat de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj.*

*Planul Urbanistic Zonal va studia zonele delimitate conform plansei de unitati teritoriale de referinta. Acesta se va elabora, aviza și aproba conform legilor în vigoare (Ordinul 526/2003 privind metodologia de elaborare și cadru conținut al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, Legea 422/2001, Legea 5/2000, Legea 350/2001) și va cuprinde prevederi detaliate legate de reglementările tehnice și estetice de realizare a construcțiilor, respectând articolele de mai jos. Până la momentul elaborării și aprobării PUZ, intervențiile se vor realiza în baza prevederilor acestui regulament –cu condiția obținerii avizului DJCPN Sj.*

*Con form Studiului istoric de fundamentare aferent PUG, localitatea Hida menține încă trama stradală originală și fragmente din fronturile construite istorice; totodată, prezintă un patrimoniu bogat din care doar o parte este înscris pe Lista Monumentelor Istorice. Intervențiile în timp au destructurat țesutul construit, în prezent acesta fiind neomogen și prezentând contraste mari, dificil de gestionat din punct de vedere urbanistic.*

*În acest scop se propune înființarea Zonei Construite Protejate "Centrul Istoric". În Zona Construită Protejată se va indica un regim de înălțime mic- max. P+m- pentru clădirile noi propuse a se construi adiacent străzilor M. Eminescu, Iuliu Maniu și Pavel Roșca; max P+I+m cu alinierea la cornișa Liceului pentru Piața Sfatului- front sudic; max. P+I+m cu alinierea la cornișa casei din P-ța Sfatului nr. 5- pentru Piața Sfatului- front nordic; pentru restul suprafeței ZCP se va indica interdicție de construire. Se indică retragere de 4m din aliniament pentru str. M. Eminescu și Pavel Roșca și construire în aliniament cu coama învelitorii paralelă cu strada la str. Iuliu Maniu și Piața Sfatului.*

*În zona de protecție a Ansamblului Hatfaludy și a casei Hatfaludy se va reglementa un regim de înălțime de max. P+I, cu șarpantă având coama paralelă cu strada (pe frontul estic al str. Stadionului) și de max. P+m pe frontul vestic al str. Stadionului. Pe frontul vestic se va menține retragerea de 4 m și construirea în regim izolat, create în perioada comunistă.*

*În ZCP și în zona de protecție descrise se vor folosi finisaje fără strălucire și cu culori ne-stridente; se vor menține tâmplăriile istorice încă existente și decorațiunile fațadelor. Pentru eventuale lucrări de termoizolare se vor căuta soluții care să permită salvarea acestor elemente de individualitate ale caselor.*

*Se recomandă includerea pe Lista Monumentelor Istorice a bisericii Reformate, clădire datând din 1883.*

#### **ZP 1 – CENTRUL ISTORIC AL LOCALITĂȚII HIDA ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ**

**Zona construită protejată este propusă a fi reglementată urbanistic prin patru UTR-uri :**

- ZP1a** Loturi situate pe strada Mihai Eminescu
- ZP1b** Loturi situate pe strada Iuliu Maniu
- ZP1c** Loturi situate pe strada Stadionului
- ZP1d** Malurile raului Almas

**ZP1a** Loturi situate pe strada Mihai Eminescu

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

### ZP1a:

- Funcțiunea dominantă este de instituții publice și servicii

Se admit:

- unitati de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii, etc
- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Locuințe colective - existente
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joacă
- Echipamente tehnico-edilitare

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

### ZP1a:

- Se recomandă detaliere prin plan urbanistic zonal
- Se admit funcțiuni comerciale la parterul blocurilor, cu condiția ca acestea să nu fie producătoare de zgomot, noxe sau altele care să deranjeze apartamentele de la etajele superioare; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni: activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

### ZP1a:

Se interzic următoarele utilizari:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2

- Lucrari de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

#### ZP1a:

- se recomandă menținerea parcelarului existent
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **500 mp**, front la strada de minim **12,0 m**. În cazul în care pe parcela se realizează și anexe, suprafața minimă a parcelei va fi de **1000 mp**.

#### *Pentru instituții publice și servicii :*

- suprafața minimă a parcelei – 1000 mp

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### ZP1a:

- alinierea actuală a clădirilor este în general între 3 și 5 metri față de aliniament, situație care se va menține și pe viitor

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

#### ZP1a:

#### *Pentru locuințe individuale*

- clădirile noi vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălțimea la cornise măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **2,00 metri**, iar față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5.0 metri**;

#### *Pentru instituții publice și servicii :*

- amplasarea clădirilor se va realiza fie la limita de proprietate (în cazul clădirilor lipite de clădirile existente – numai cu acordul vecinilor), fie respectând o distanță de cel puțin 5 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei .

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

### ZP1a:

#### *Pentru locuințe individuale*

- cladirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea cladirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

- Se recomandă degajarea curților de construcții parazitare, insalubre sau cu caracter provizoriu, cu excepția celor cu valoare tradițională – pentru care se vor aplica reglementările prezentate la cap.

### PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU

#### *Pentru instituții publice și servicii :*

- amplasarea clădirilor se va realiza fie lipite de clădirile existente ( numai cu acordul vecinilor), fie respectând o distanță de cel puțin 5 metri față de clădirile existente .

## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

### ZP1a:

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

### ZP1a:

- stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- se recomandă amenajarea de parcuri publice în zona centrului localității Hida.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

### ZP1a:

Regim de înălțime admis: **P+M**- pentru clădirile noi propuse a se construi adiacent străzilor M. Eminescu; max P+1+m cu alinierea la cornișă Liceului pentru Piața Sfatului- front sudic; max. **P+1+M** cu alinierea la cornișă casei din P-ța Sfatului nr. 5

Nota : excepție fac cladirile existente care își vor menține regimul de înălțime actual.

Clădiri P+M :

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 5 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 8 m



## Clădiri P+1+M

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 7 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 10 m

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### ZP1a:

*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; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune pastrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

### **PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE:**

#### **Pentru clădirile existente:**

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
  - o Să se păstreze arhitectura specifică a localității
  - o se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, raportul plin/gol al fațadelor
  - o se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, crem, verde (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se interzic culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
  - o se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;
  - o se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

### ***Pentru construcții noi:***

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
  - Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elementele de specificitate ale arhitecturii locale (conform studiului de fundamentare istoric)
  - să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente prezentului regulament.

### **CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:**

- **Voluimetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic ; vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se recomandă culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem). Se interzic materialele strălucitoare (inox).
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare, pătrate sau cu arcade (pentru zona Iuliu Maniu și Piața Sfatului);
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă, etc).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 30° și 45° (chiar peste) sau în două ape cu linia coamei paralelă cu linia aliniamentului – conform specificului local.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;

- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

#### **PENTRU INSTITUȚII PUBLICE:**

- 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 fatadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice
- se recomandă folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

##### **ZP1a:**

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida și dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puturi forate și constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene TV, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spatiul public.

#### **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

##### **ZP1a:**

- spatiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața clădirii

#### **ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :**

##### **ZP1a:**

- imprejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților.

#### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**ZP1a:**

**Pentru locuințe individuale :**

POT maxim = 30%,

**Pentru clădiri publice:**

POT maxim = 50%,

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

**ZP1a:**

**Pentru locuințe individuale:**

CUT maxim = 0,3.

**Pentru clădiri publice:**

CUT maxim = 1,5.

**ZP1b** Loturi situate pe strada Iuliu Maniu

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

**ZP1b:**

- Funcțiunea dominantă este de instituții publice și servicii

Se admit:

- unitati de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii, etc
- Locuințe individuale cu regim de construire cuplat, înșiruit
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă
- Echipamente tehnico-edilitare

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**ZP1b:**

- Se recomandă detalieri prin plan urbanistic zonal
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

### ZP1b:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2
- Lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

#### ZP1b:

- se recomandă menținerea parcelarului existent
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **500 mp**, front la strada de minim **12,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza și anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.

#### *Pentru instituții publice și servicii :*

- suprafața minimă a parcelei – 1000 mp

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### ZP1b:

- se admite numai amplasarea clădirilor la aliniament si cu coama învelitorii paralelă cu strada – respectând conformația actuală

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

#### ZP1b:

#### *Pentru locuinte individuale*

- regimul de construire actual este cuplat/înșiruit ; cladirile noi vor fi dispuse respectând conformația străzii si se vor amplasa pe limită de proprietate sau retras la cel puțin de **2,00 metri**. Fata de limita posterioara constructiile se vor amplasa la o distanta de cel puțin **5.0 metri**;

#### *Pentru instituții publice și servicii :*

- amplasarea clădirilor se va realiza fie la limita de proprietate (în cazul clădirilor lipite de clădirile existente – numai cu acordul vecinilor), fie respectând o distanță de cel puțin 3 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei .

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

### **ZP1b:**

- clădirile de pe aceeași parcelă se vor amplasa respectând o distanță de cel puțin 3 m.
- Se recomandă degajarea curților de construcții parazitare, insalubre sau cu caracter provizoriu, cu excepția celor cu valoare tradițională – pentru care se vor aplica reglementările prezentate la cap.

### **PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU**

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

### **ZP1b:**

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

### **ZP1b:**

- stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- se recomandă amenajarea de parcuri publice în zona centrului localității Hida.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **ZP1b:**

În Zona Construită Protejată se va indica un regim de înălțime mic- max. P+m- pentru clădirile noi propuse a se construi adiacent străzilor, Iuliu Maniu și Pavel Roșca; max P+1+m cu alinierea la cornișa Liceului pentru Piața Sfatului- front sudic; max. P+1+m cu alinierea la cornișa casei din P-ța Sfatului nr. 5

#### Clădiri P+M :

- Inaltimea maxima admisa la cornișă : 5 m
- Inaltimea maxima admisa la coamă : 8 m

#### Clădiri P+1+M

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 7 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 10 m

Nota : excepție fac clădirile existente care își vor menține regimul de înălțime actual.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### ZPb1:

*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; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

### PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE:

#### *Pentru clădirile existente:*

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
  - Să se păstreze arhitectura specifică a localității
  - se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, raportul plin/gol al fațadelor
  - se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, crem, verde (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se interzic culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
  - se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;
  - se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

### ***Pentru construcții noi:***

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
  - Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elementele de specificitate ale arhitecturii locale (conform studiului de fundamentare istoric)
  - să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente prezentului regulament.

### **CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:**

- **Voluatria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic ; vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se recomandă culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem). Se interzic materialele strălucitoare (inox).
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare, pătrate sau cu arcade (pentru zona Iuliu Maniu și Piața Sfatului);
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă, etc).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 30° și 45° (chiar peste) sau în două ape cu linia coamei paralelă cu linia aliniamentului – conform specificului local.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;



- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

### **PENTRU INSTITUȚII PUBLICE:**

- 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 fatadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice
- se recomandă folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului

### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

#### **ZP1b:**

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida și dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puturi forate și constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene TV, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spatiul public.

### **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

#### **ZP1b:**

- spatiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața clădirii

### **ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :**

#### **ZP1b:**

- imprejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**ZP1b:**

**Pentru locuințe individuale :**

POT maxim = 30%,

**Pentru clădiri publice:**

POT maxim = 50%,

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

**ZP1b:**

**Pentru locuințe individuale:**

CUT maxim = 0,3.

**Pentru clădiri publice:**

CUT maxim = 1,5.

**ZP1c** Loturi situate pe strada Stadionului

**SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

**ZP1c:**

- Funcțiunea dominantă este de locuințe și servicii

Se admit:

- unitati de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii, etc
- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă
- Echipamente tehnico-edilitare

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**ZP1c:**

- Se recomandă detaliere prin plan urbanistic zonal
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- se propune relocarea funcțiilor industriale în zonele A1, A2

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

### ZP1c:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2
- Lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

#### ZP1c:

- se recomandă menținerea parcellarului existent
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **500 mp**, front la strada de minim **12,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza și anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.

#### *Pentru instituții publice și servicii :*

- suprafața minimă a parcelei – 1000 mp

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### ZP1c:

- alinierea actuală a clădirilor este în general între 3 și 5 metri față de aliniament, situație care se va menține și pe viitor

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

#### ZP1c:

#### *Pentru locuinte individuale*

- cladirile noi vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 2,00 metri, iar fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin 5.0 metri;

#### *Pentru instituții publice și servicii :*

- amplasarea clădirilor se va realiza fie la limita de proprietate (în cazul clădirilor lipite de clădirile existente – numai cu acordul vecinilor), fie respectând o distanță de cel puțin 3 metri față de limitele laterale și posteriore ale parcelei .

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

### **ZP1c:**

- clădirile de pe aceeași parcelă se vor amplasa respectând o distanță de cel puțin 3 m.
- Se recomandă degajarea curților de construcții parazitare, insalubre sau cu caracter provizoriu, cu excepția celor cu valoare tradițională – pentru care se vor aplica reglementările prezentate la cap.

## **PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU**

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

### **ZP1c:**

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

### **ZP1c:**

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **ZP1c:**

În zona Ansamblului Hatfaludy și a casei Hatfaludy se va reglementa un regim de înălțime de max. P+1, cu șarpantă având coama paralelă cu strada (pe frontul estic al str. Stadionului) și de max. P+m pe frontul vestic al str. Stadionului.

În restul zonelor se va respecta regim de înaltime maxim admis P+1+M

Clădiri P+M :

- Înaltimea maxima admisa la cornișă : 5 m
- Înaltimea maxima admisa la coamă : 8 m

Clădiri P+1+M

- Înaltimea maxima admisa la cornișă : 7 m

- Înălțimea maximă admisă la coamă : 10 m

Nota : excepție fac clădirile existente care își vor menține regimul de înălțime actual.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **ZP1c:**

*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; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

### **PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE:**

#### **Pentru clădirile existente:**

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
  - Să se păstreze arhitectura specifică a localității
  - se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, raportul plin/gol al fațadelor
  - se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, crem, verde (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se interzic culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
  - se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;
  - se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
  - Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

### **Pentru construcții noi:**

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
  - o Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elementele de specificitate ale arhitecturii locale (conform studiului de fundamentare istoric)
  - o să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente prezentului regulament.

### **CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:**

- **Volumentria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic ; vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se recomandă culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem). Se interzic materialele strălucitoare (inox).
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare, pătrate sau cu arcade (pentru zona Iuliu Maniu și Piața Sfatului);
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă, etc).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 30° și 45° (chiar peste) sau în două ape cu linia coamei paralelă cu linia aliniamentului – conform specificului local.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

### **PENTRU INSTITUȚII PUBLICE:**

- 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 fatadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice
- se recomandă folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului

### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

#### **ZP1c:**

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida și dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puturi forate și constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene TV, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spatiul public.

### **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

#### **ZP1c:**

- spatiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața clădirii

### **ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :**

#### **ZP1c:**

- imprejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

#### **ZP1c:**

**Pentru locuințe individuale :**

POT maxim = 30%,

**Pentru clădiri publice:**

POT maxim = 50%,

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

**ZP1c:**

**Pentru locuințe individuale:**

CUT maxim = 0,3.

**Pentru clădiri publice:**

CUT maxim = 1,5.

**Zp1d-** Malurile raului Almaș

**Zp1d** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, spații pentru circulația bicicliștilor
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Se admit construcții numai pentru protecția cursului de apă (apărare de maluri, regularizări, etc).

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

**Zp1d** –orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de autoritățile competente în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 195/2005 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

**Zp1d** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 2;
- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate

## SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Se admit construcții numai pentru protecția cursului de apă (apărare de maluri, regularizări, etc).



## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Se admit construcții numai pentru protecția cursului de apă (apărare de maluri, regularizări, etc).

### **ZP 2 – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI "BISERICA SF. ARH. MIHAIL ȘI GAVRIL", LOC. BAICA.**

În zona de protecție a monumentului se recomandă următoarele :

- regim de înălțime scăzut (max. P+m);
- retragerea construcțiilor la 1,5 m față de aliniament și alinierea obligatorie la această limită;
- acoperirea cu șarpante de min. 35° în patru ape;
- împrejmuiri de max. 1,5 m înălțime, de preferință din lemn (cu recomandarea construirii după modelul tradițional);

În toată localitatea, în afara zonei de protecție a bisericii de lemn:

- utilizarea de finisaje fără luciu și în culori ne-stridente;
- regim de înălțime max. P+1+m.

Pentru cladirile – Căminul Cultural, a casa de la nr. 57 și împrejmuirea de la nr. 22 se recomandă întreținerea/ reabilitarea, după caz. Se va interzice orice intervenție asupra lor fără avizul DJCPN Sălaj.

## SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

#### **ZP2:**

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Cladiri anexe cu rol de adaposturi de animale, de depozitare, bucatarie de vara, anexe gospodărești specifice arhitecturii tradiționale locale (șură, găbânaș, fânare, coștee, fântâni, etc)
- Funcțiuni complementare: unitati de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

#### **ZP2:**

- Anexele pentru cresterea animalelor se vor realiza numai pentru o capacitate maxima de 5 capete porcine si 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuintelor învecinate si la minimum 25 m de cladirile din zona IS

- Echipamente tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea sa nu modifice aspectul general al zonei (exclus antene GSM)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

#### ZP2:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.
- Defrișări ale versanților din apropierea localitatii
- Lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

##### ZP2:

- se recomandă menținerea parcellarului existent
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **500 mp**, front la strada de minim **15,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza și anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.

*- pentru construcțiile de locuit este important să se păstreze organizarea gospodăriei conform tradiției locale (curtea în jurul căreia se află locuința și anexele gospodărești, în construcții separate după rolul lor în economia gospodăriei ).*

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

##### ZP2:

- retragerea construcțiilor se va realiza la 1,5 m față de aliniament și se vor alinia obligatoriu la aceasta distanta

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**ZP2:**

-se va menține situația actuală ; cladirile noi vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00** metri, iar fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin **5.0** metri;

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**ZP2:**

- Cladirile noi vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3 metri.

- Se recomandă degajarea curților de construcții parazitare, insalubre sau cu caracter provizoriu, cu excepția celor cu valoare tradițională (șuri, fântâni, etc) – pentru care se vor aplica reglementările prezentate la cap. PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**ZP2:**

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat
- se recomandă reabilitarea strazilor secundare

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**ZP2:**

- stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- se recomandă amenajarea de parcări pentru vizitatorii monumentului istoric

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**ZP2:**

- Regim de înaltime maxim admis : *P (conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului*
- Înaltimea maxima adimisa la cornișă : 5 m
- Înaltimea maxima adimisa la coamă : 10 m

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### ZP2:

*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; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fatadele se vor armoniza cu vecinătatea, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune pastrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

#### **Pentru clădirile existente:**

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
  - o Să se păstreze arhitectura vernaculară
  - o se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnațul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
  - o se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, inox
  - o se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale: alb, albastru (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se interzic culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
  - o se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;
  - o se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
  - o Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

#### **Pentru construcții noi:**

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:

- Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură vernaculară
- să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, sa respecte articolele aferente prezentului regulament.
- Se recomandă evitarea desființării anexelor cu specific tradițional (șuri, gabânașe, fântâni, etc) în scopul edificării de noi construcții

## CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:

- **Volumentria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic ; vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se recomandă culorile pastelate (alb, albastru). Se interzic materialele strălucitoare (inox).
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 35° și 45° (chiar peste) – conform specificului local.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### ZP2:

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.

- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puturi forate si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene TV, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spatiul public.

### ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

#### ZP2:

- spatiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața clădirii
- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizează stabilizarea versantiilor.

### ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

#### ZP2:

- imprejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților tradiționale.

## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

#### ZP2:

##### Pentru locuințe :

POT maxim = 30%,

##### Pentru clădiri publice:

POT maxim = 50%,

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

#### ZP2:

##### Pentru locuințe :

CUT maxim = 0,3.

##### Pentru clădiri publice:

CUT maxim = 1,5.

**ZP 3 – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI " BISERICA SF. ARH. MIHAIL ȘI GAVRIL", LOC. RACAȘ.**

În interiorul zonei de protecție stabilită pentru monumentul de arhitectură se impune regim de înălțime mic- max. P+m- și ocuparea de tip tradițional a parcelelor: retragere de 1,5 m de la aliniament și dispunerea clădirilor pe lateralele parcelelor, lăsând centrul curții liber).

Se recomandă întreținerea/ reabilitarea caselor de la nr. 11, Jernău 6, a gospodăriei de la nr. Jernău 5, a împrejurimilor de la nr. 137A, 179, 181.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

#### ZP3:

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucatărie de vară, anexe gospodărești specifice arhitecturii tradiționale locale (șură, găbânaș, fânare, coștee, fântâni, etc)
- Funcțiuni complementare: unități de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

#### ZP3:

- Anexele pentru creșterea animalelor se vor realiza numai pentru o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS

- Echipamente tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu modifice aspectul general al zonei (exclus antene GSM)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

#### ZP3:

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Defrișări ale versanților din apropierea localității
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

#### ZP3:

- se recomandă menținerea parcelarului existent  
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **500 mp**, front la strada de minim **15,0 m**.  
In cazul in care pe parcela se realizeaza și anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.

*- pentru construcțiile de locuit este important să se păstreze organizarea gospodăriei conform tradiției locale (curtea în jurul căreia se află locuința și anexele gospodărești, în construcții separate după rolul lor în economia gospodăriei).*

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### ZP3:

- retragerea construcțiilor se va realiza la 1,5 m față de aliniament și se vor alinia obligatoriu la aceasta distanță

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

#### ZP3:

-se va menține situația actuală ; cladirile noi vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălțimea la cornise măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, iar fata de limita posterioara la o distanță de cel puțin **5.0 metri**;

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

#### ZP3:

- Cladirile noi vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din înălțimea cladirilor măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 3 metri.

- Se recomandă degajarea curților de construcții parazitare, insalubre sau cu caracter provizoriu, cu excepția celor cu valoare tradițională (șuri, fântâni, etc) – pentru care se vor aplica reglementările prezentate la cap. PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU



## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

### ZP3:

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat
- se recomandă reabilitarea strazilor secundare

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

### ZP3:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- se recomandă amenajarea de parcuri pentru vizitatorii monumentului istoric

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

### ZP3:

- Regim de inaltime maxim admis : *P (conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului*
- Inaltimea maxima adimisa la cornișă : 5 m
- Inaltimea maxima adimisa la coamă : 10 m

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### ZP3:

*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; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fatadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune pastrarea componentelor valoroase prin interventia cu prudenta la amenajarea cladirilor existente, la eliminarea unor cladiri aflate în stare degradata.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

#### *Pentru clădirile existente:*

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
  - o Să se păstreze arhitectura vernaculară

- se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnașul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
- se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, inox
- se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale: alb, albastru (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se interzic culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
- se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;
- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

#### ***Pentru construcții noi:***

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
  - Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură vernaculară
  - să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente prezentului regulament.
  - Se recomandă evitarea desființării anexelor cu specific tradițional (șuri, gabânașe, fântâni, etc) în scopul edificării de noi construcții

#### **CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:**

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic ; vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se recomandă culorile pastelate (alb, albastru). Se interzic materialele strălucitoare (inox).

- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 35° și 45° (chiar peste) – conform specificului local.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### ZP3:

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puturi forate si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene TV, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spatiul public.

## ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### ZP3:

- spatiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața clădirii
- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizează stabilizarea versantiilor.

## ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

### ZP3:

- imprejuririle se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților tradiționale.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

**ZP3:**

**Pentru locuințe :**

POT maxim = 30%,

**Pentru clădiri publice:**

POT maxim = 50%,

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

**ZP3:**

**Pentru locuințe :**

CUT maxim = 0,3.

**Pentru clădiri publice:**

CUT maxim = 1,5.

#### **ZP 4 – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI "BISERICA ADORMIREA MAICII DOMNULUI", LOC. PADURIȘ.**

În interiorul zonei de protecție se interzice construirea altor funcțiuni decât cele necesare așezământului monahal. Regimul de înălțime nu va depăși P+1.

În cadrul zonei de protecție astfel trasate se interzice orice intervenție fără avizul DJCPN Sălaj.

Se va menține un regim de înălțime mic (max. P+m) pentru protecția peisajului, ținând seama de potențialul turistic al zonei- datorat atât peisajului excepțional, cât și prezenței în zonă a ansamblului monahal. Din aceleași considerente, se va impune folosirea materialelor tradiționale (lemn, zidării tencuite și zugrăvite alb, socluri de piatră spartă); se vor interzice finisajele cu strălucire și culorile stridente.

POT maxim = 30%,

CUT maxim = 0.6

#### **ZP 5 – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI " BISERICA SF. APOSTOLI PETRU ȘI PAVEL", LOC. SANPETRU ALMAȘULUI.**

În zona de protecție se impune construirea în regim de înălțime mic (max. P+m), cu retragerea clădirilor la max. 2m de la aliniament; acoperirea cu șarpantă cu pantă mare (peste 60%), în patru ape.

Învelitorile se vor executa din materiale fără strălucire, în culori discrete, fără stridență, cu nuanțe apropiate de cele naturale.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

#### ZP5:

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Cladiri anexe cu rol de adaposturi de animale, de depozitare, bucatarie de vara, anexe gospodărești specifice arhitecturii tradiționale locale (șură, găbânaș, fânare, coștee, fântâni, etc)
- Funcțiuni complementare: unitati de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joacă

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

#### ZP5:

- Anexele pentru creșterea animalelor se vor realiza numai pentru o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de cladirile din zona IS
- Echipamente tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu modifice aspectul general al zonei (exclus antene GSM)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

#### ZP5:

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Defrișări ale versanților din apropierea localității
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

##### **ZP5:**

- se recomandă menținerea parcelarului existent  
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **500 mp**, front la strada de minim **15,0 m**.  
In cazul in care pe parcela se realizeaza și anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.

- *pentru construcțiile de locuit este important să se păstreze organizarea gospodăriei conform tradiției locale (curtea în jurul căreia se află locuința și anexele gospodărești, în construcții separate după rolul lor în economia gospodăriei).*

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

##### **ZP5:**

- retragerea construcțiilor se va realiza la 2,0 m față de aliniament și se vor alinia obligatoriu la aceasta distanta

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

##### **ZP5:**

-se va menține situația actuală ; cladirile noi vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, iar fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin **5.0 metri**;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

##### **ZP5:**

- Cladirile noi vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3 metri.

- Se recomandă degajarea curților de construcții parazitare, insalubre sau cu caracter provizoriu, cu excepția celor cu valoare tradițională (șuri, fântâni, etc) – pentru care se vor aplica reglementările prezentate la cap. PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**ZP5:**

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat
- se recomandă reabilitarea strazilor secundare

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**ZP5:**

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- se recomandă amenajarea de parcări pentru vizitatorii monumentului istoric

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**ZP5:**

- Regim de inaltime maxim admis : *P (conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului*
- Inaltimea maxima adimisa la cornișă : 5 m
- Inaltimea maxima adimisa la coamă : 10 m

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**ZP5:**

*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; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune pastrarea componentelor valoroase prin interventia cu prudenta la amenajarea cladirilor existente, la eliminarea unor cladiri aflate în stare degradata.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

**Pentru clădirile existente:**

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
  - o Să se păstreze arhitectura vernaculară

- se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnașul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
- se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, inox
- se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale: alb, albastru (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se interzic culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
- se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;
- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

#### ***Pentru construcții noi:***

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
  - Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură vernaculară
  - să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente prezentului regulament.
  - Se recomandă evitarea desființării anexelor cu specific tradițional (șuri, gabânașe, fântâni, etc) în scopul edificării de noi construcții

#### **CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:**

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic ; vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se recomandă culorile pastelate (alb, albastru). Se interzic materialele strălucitoare (inox).



- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 35° și 45° (chiar peste) – conform specificului local.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### ZP5:

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puturi forate si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene TV, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spatiul public.

## ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### ZP5:

- spatiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața clădirii
- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizează stabilizarea versantiilor.

## ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

### ZP5:

- imprejuririle se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților tradiționale.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**ZP5:**

**Pentru locuințe :**

POT maxim = 30%,

**Pentru clădiri publice:**

POT maxim = 50%,

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

**ZP5:**

**Pentru locuințe :**

CUT maxim = 0,3.

**Pentru clădiri publice:**

CUT maxim = 1,5.

#### ZP 6 – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI " BISERICA SF. ARH. MIHAIL ȘI GAVRIL", LOC. MILUANI.

Satul Miluani prezintă încă fond construit tradițional de foarte bună calitate, datând- în mare parte- din perioada interbelică. Densitatea de construcții vechi este atât de mare, încât satul are un aspect general de rezervație etnografică.

**Recomandari :**

- poziționarea clădirilor noi pe parcele se va face conform tipologiei tradiționale: clădirile se retrag spre limitele parcelelor, lăsând curtea liberă. Clădirile se vor retrage la 1,5m de la aliniament și se vor dispune cu latura scurtă spre stradă;

- regimul de înălțime nu va depăși P+m. Se vor interzice jumătățile de nivel care cresc regimul de înălțime, așadar nu se vor permite variantele D+P+m, P+m+pod, D+P+m+pod. Se poate construi cel mult una din variantele D+P, P+m, P+pod;

- învelitorile vor fi abrupte, cu unghiuri de 45-50° față de planul orizontal. Pentru învelitori se vor folosi materiale fără strălucire (șindrilă, țigle ceramice, tablă finisată fără strălucire) și în culori nestridente;

- pentru finisaje se vor folosi materiale tradiționale (lemn, blocuri de piatră spartă) sau asemănătoare cu acestea (de ex. tencuieli moderne în locul celor tradiționale de lut) și zugrăveli în culori stinse, pastelate, cu nuanțe nestridente- de preferință alb sau bej. În cazul caselor istorice se va căuta reabilitarea finisajelor existente, eventuale soluții de termoizolare aplicându-se la interior. Sunt interzice imitațiile de finisaje tradiționale (de ex. imitație de piatră), punerea nepotrivită în operă a finisajelor

tradiționale (de ex. placaje de piatră dispusă neregulat, neconforme cu tradiția locală) și zugrăveli în culori stridente sau neadecvate tradiției locale (de ex. violet, roz etc.);

- împrejmuirile se vor executa din panouri pline de scânduri și vor avea max. 1,5m înălțime; porțile se vor executa din lemn, cu volumetrie conform porților tradiționale. Se vor reabilita împrejmuirile și porțile tradiționale existente. Se vor interzice materialele strălucitoare la executarea porților noi (de ex. inox, polycarbonat, aluminiu);

- se vor reabilita tâmplăriile decorative, orice soluții de termoizolare aplicându-se la interiorul acestora. Pentru construcții noi se vor folosi tâmplării de lemn sau imitație de lemn, de preferință cu aplicații decorative de tip istoric.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

#### ZP6:

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Cladiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucatarie de vara, anexe gospodărești specifice arhitecturii tradiționale locale (șură, găbânaș, fânare, coștee, fântâni, etc)
- Funcțiuni complementare: unitati de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

#### ZP6:

- Anexele pentru creșterea animalelor se vor realiza numai pentru o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de cladirile din zona IS

- Echipamente tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu modifice aspectul general al zonei (exclus antene GSM)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

#### ZP6:

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Defrișări ale versanților din apropierea localității
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

#### ZP6:

- se recomandă menținerea parcellarului existent

- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **500 mp**, front la strada de minim **15,0 m**.  
In cazul in care pe parcela se realizeaza și anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.

*- pentru construcțiile de locuit este important să se păstreze organizarea gospodăriei conform tradiției locale (curtea în jurul căreia se află locuința și anexele gospodărești, în construcții separate după rolul lor în economia gospodăriei).*

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### ZP6:

- retragerea construcțiilor se va realiza la 1,5 m față de aliniament și se vor dispune cu latura scurtă spre stradă;

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

#### ZP6:

-se va menține situația actuală ; cladirile noi vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, iar fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin **5.0 metri**;

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

#### ZP6:

- Cladirile noi vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3 metri.

- Se recomandă degajarea curților de construcții parazitare, insalubre sau cu caracter provizoriu, cu excepția celor cu valoare tradițională (șuri, fântâni, etc) – pentru care se vor aplica reglementările prezentate la cap. PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU

## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

### ZP6:

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat
- se recomandă reabilitarea strazilor secundare

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

### ZP6:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- se recomandă amenajarea de parcuri pentru vizitatorii monumentului istoric

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

### ZP6:

- Regim de inaltime maxim admis : **P (conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului**
  - Inaltimea maxima adimisa la cornișă : 5 m
  - Inaltimea maxima adimisa la coamă : 10 m
- nu se vor permite variantele D+P+m, P+m+pod, D+P+m+pod. Se poate construi cel mult una din variantele D+P, P+m, P+pod;

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### ZP6:

*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; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune pastrarea componentelor valoroase prin interventia cu prudenta la amenajarea cladirilor existente, la eliminarea unor cladiri aflate în stare degradata.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

*Pentru clădirile existente:*

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
  - o Să se păstreze arhitectura vernaculară
  - o se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnațul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
  - o se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țigla sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, inox
  - o se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale: alb, albastru (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se interzic culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
  - o se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;
  - o se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
  - o Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

#### ***Pentru construcții noi:***

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
  - o Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură vernaculară
  - o să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente prezentului regulament.
  - o Se recomandă evitarea desființării anexelor cu specific tradițional (șuri, gabânașe, fântâni, etc) în scopul edificării de noi construcții

#### **CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:**

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic ; vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)

- **Paramentul** pentru finisaje se vor folosi materiale tradiționale (lemn, blocuri de piatră spartă) sau asemănătoare cu acestea (de ex. tencuieli moderne în locul celor tradiționale de lut) și zugrăveli în culori stinse, pastelate, cu nuanțe nestridente- de preferință alb sau bej. În cazul caselor istorice se va căuta reabilitarea finisajelor existente, eventuale soluții de termoizolare aplicându-se la interior. Sunt interzise imitațiile de finisaje tradiționale (de ex. imitație de piatră), punerea nepotrivită în operă a finisajelor tradiționale (de ex. placa de piatră dispusă neregulat, neconforme cu tradiția locală) și zugrăveli în culori stridente sau neadecvate tradiției locale (de ex. violet, roz etc.);
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă). Se vor reabilita tâmplăriile decorative, orice soluții de termoizolare aplicându-se la interiorul acestora. Pentru construcții noi se vor folosi tâmplării de lemn sau imitație de lemn, de preferință cu aplicații decorative de tip istoric.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Învelitorile** învelitorile vor fi abrupte, cu unghiuri de 45-50° față de planul orizontal. Pentru învelitori se vor folosi materiale fără strălucire (șindrilă, țigle ceramice, tablă finisată fără strălucire) și în culori nestridente;
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### ZP6:

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puturi forate si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene TV, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spatiul public.

## ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

**ZP6:**

- spatiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața clădirii
- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizează stabilizarea versantilor.

**ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :**

**ZP6:**

- împrejmuirile se vor executa din panouri pline de scânduri și vor avea max. 1,5m înălțime; porțile se vor executa din lemn, cu volumetrie conform porților tradiționale. Se vor reabilita împrejmuirile și porțile tradiționale existente. Se vor interzice materialele strălucitoare la executarea porților noi (de ex. inox, policarbonat, aluminiu);

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**ZP6:**

**Pentru locuințe :**

POT maxim = 30%,

**Pentru clădiri publice:**

POT maxim = 50%,

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

**ZP6:**

**Pentru locuințe :**

CUT maxim = 0,3.

**Pentru clădiri publice:**

CUT maxim = 1,5.

**ZP 7 – ZONA PROTEJATA " BISERICA SF. ARH. MIHAIL ȘI GAVRIL", LOC. TRESTIA.**

Din fondul construit istoric al zonei este cu adevărat valoroasă biserica, a cărei vechime- peste 200 de ani- impune protejarea sa prin înscrierea pe Lista Monumentelor Istorice. În zona protejata propusă pentru biserică se va impune menținerea regimului mic de înălțime (max. P+m); se va interzice utilizarea finisajelor cu strălucire și a culorilor stridente la orice construcții (inclusiv împrejmuiri) și se va recomanda realizarea de împrejmuiri tradiționale din lemn. Înălțimea maximă permisă pentru împrejmuiri va fi de 1,5 m.

**SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**



**ZP7:**

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Cladiri anexe cu rol de adaposturi de animale, de depozitare, bucatarie de vara, anexe gospodărești specifice arhitecturii tradiționale locale (șură, găbânaș, fânare, coștee, fântâni, etc)
- Funcțiuni complementare: unitati de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joacă

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**ZP7:**

- Anexele pentru cresterea animalelor se vor realiza numai pentru o capacitate maxima de 5 capete porcine si 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuintelor învecinate si la minimum 25 m de cladirile din zona IS
- Echipamente tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea sa nu modifice aspectul general al zonei (exclus antene GSM)

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**ZP7:**

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.
- Defrișări ale versanților din apropierea localitatii
- Lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR**

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

**ZP7:**

- se recomandă menținerea parcelarului existent
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **500 mp**, front la strada de minim **15,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza și anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.

*- pentru construcțiile de locuit este important să se păstreze organizarea gospodăriei conform tradiției locale (curtea în jurul căreia se află locuința și anexele gospodărești, în construcții separate după rolul lor în economia gospodăriei).*

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**ZP7:**

- retragerea construcțiilor se va realiza la cel puțin 2.0 m față de aliniament

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**ZP7:**

-se va menține situația actuală ; cladirile noi vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00** metri, iar fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin **5.0** metri;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**ZP7:**

- Cladirile noi vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3 metri.

- Se recomandă degajarea curților de construcții parazitare, insalubre sau cu caracter provizoriu, cu excepția celor cu valoare tradițională (șuri, fântâni, etc) – pentru care se vor aplica reglementările prezentate la cap. PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**ZP7:**

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat
- se recomandă reabilitarea strazilor secundare

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**ZP7:**

- stationarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

### ZP7:

- Regim de inaltime maxim admis : **P** (*conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape*), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului

- Inaltimea maxima adimisa la cornișă : 5 m

- Inaltimea maxima adimisa la coamă : 10 m

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### ZP7:

*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; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune pastrarea componentelor valoroase prin interventia cu prudenta la amenajarea cladirilor existente, la eliminarea unor cladiri aflate în stare degradata.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

**Pentru clădirile existente:**

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
  - o Să se păstreze arhitectura vernaculară
  - o se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnașul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
  - o se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, inox
  - o se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale: alb, albastru (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se interzic culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
  - o se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;

- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

### **Pentru construcții noi:**

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
  - Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură vernaculară
  - să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente prezentului regulament.
  - Se recomandă evitarea desființării anexelor cu specific tradițional (șuri, gabânașe, fântâni, etc) în scopul edificării de noi construcții

### **CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:**

- **Voluimetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic ; vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se recomandă culorile pastelate (alb, albastru). Se interzic materialele strălucitoare (inox).
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 35° și 45° (chiar peste) – conform specificului local.

- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### ZP7:

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puturi forate si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene TV, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spatiul public.

## ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### ZP7:

- spatiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața clădirii
- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizează stabilizarea versantiilor.

## ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

### ZP7:

- imprejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților tradiționale.

## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

### ZP7:

#### Pentru locuințe :

POT maxim = 30%,

#### Pentru clădiri publice:

POT maxim = 50%,

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

### ZP7:

#### Pentru locuințe :

CUT maxim = 0,3.

#### Pentru clădiri publice:

CUT maxim = 1,5.

## IV. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ STABILITE CONFORM PUZ ZONA DE AGREMENT ȘI SPORT:

### **ZP - ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE:**

**M** – Funcțiuni mixte (servicii, alimentație publică etc.) - UTR 1, 4a , 6b, 12a, 15b, 24b, 26b

**LDMe** – Locuire cu densitate medie - UTR 2, 4a, 6a, 9, 12, 12b, 13, 24a, 26a, 29a, 33, 34

**LDMi** – Locuire cu densitate mică - UTR 3, 4, 6, 7, 7a, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 35, 36, 37, 40, 41

**SL** – Funcțiuni de recreere (spa, sport, loisir, mentenanță, etc) - UTR 5, 8, 11, 27, 28, 32, 60, 63

**G** – Teren de golf - UTR 38, 39

**SV** – Spații verzi naturale - UTR 42, 44, 45, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 56, 57, 59, 61, 64

**SVA** – Spații verzi adiacente cursurilor de apă - UTR 43, 46, 50

**Pd** – Păduri - UTR 53, 55, 58

CONFORM PUZ ZONA DE AGREMENT ȘI SPORT.

## V. ZONE DIN AFARA PERIMETRULUI INTRAVILAN

### **ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE.**

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei Hida se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru fermele și exploatările agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact asupra mediului și sănătății populației, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

### **ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE.**

Suprafețele împădurite din extravilanul Comunei Hida s-au delimitat conform planurilor topografice și a ortofotoplanurilor aferente localității.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

---

### **RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE**

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale localității;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Comunei Hida se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Intocmit:  
ing. Faur Camelia

Sef proiect:  
arh. Florut Florin Dan

## ANEXA 1

### CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

#### REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, în funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
  - conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
  - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
  - Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
  - Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):
  - fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 m amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, etc.
  - adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00 m, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de min. 0,70 - 0,100 m deasupra solului și min. 0,60 m sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.
- norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap. 4):
  - Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
  - Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
  - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
  - În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.



- îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

## REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

## REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- |  |      |
|--|------|
| - depozite carburanți și stații PECO   | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile                        | 55 m |
| - instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare | 50 m |
| - centre populate și locuințe individuale  | 65 m |
| - paralelism cu linii CF, cartament normal   | 80 m |
| - paralelism cu drumuri:   |      |
| • naționale  | 52 m |
| • județene   | 50 m |
| • din localitate   | 48 m |

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

#### TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- drum expres - 50 m;
- drumuri naționale - 26 m;
- drumuri județene - 24 m;
- drum de centura- 22 m
- drumuri comunale - 20 m;

#### TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

#### PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Se considera, zona de protecție suprafața delimitată, cu o rază, de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul

monumentului istoric.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

#### ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr. 536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500 capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000 capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000 capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000 capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000 capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
<u>Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine</u>	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

## LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de apa			
Lățimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50
b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale			
Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15
c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare			
Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15
d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor			
Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4
e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite			
Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5
f) Baraje si lucrări-anexe la baraje			
Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei,			
		- 2 m in jurul construcției hidrometrice si instalații acesteia	
		- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m in jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia	

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;

- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

## ANEXA 2. DICȚIONAR DE TERMENI URBANISTICI:

**Accesul direct** – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți

**Accesul la drumurile publice** – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela

**Ampriza drumului** – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă

**Arie naturală protejată** – zonă terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (*Legea 350/2001*).

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

**Bransamentul de apă** – conductă de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometru și construcțiile aferente (camin, vana de golire etc.)

**Bransamentul de gaze** – conductă de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de bransament, stația sau postul de reglare

**Bransamentul electric** – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului)

**Categoria strazii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului

**Construibilitatea** – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutile care îl grevează) ale acestuia

**Construcții cu caracter provizoriu** – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adaptate ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcatuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

**Coridor ecologic** – zonă naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (*OUG 57/2007*).

**Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în peretii de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*p118-99 normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

**Destinația terenurilor** – în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii

**Distantele minime de protecție** între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin

norme sanitare, astfel încât sa se asigure conditiile de protectie a populatiei împotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor

**Dotari publice** – terenuri, cladiri, constructii, amenajari si instalatii, altele decât sistemul de utilitati publice, aparținând domeniului public sau privat al unitatilor teritorial-administrative sau al statului si destinate deservirii populatiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezinta obiectiv de utilitate publica.

Dotarile publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sanatate;
- obiective de cultura;
- obiective de sport si recreere;
- obiective de protectie si asistenta sociala;
- obiective de administratie publica;
- obiective pentru autoritatile judecatoresti.

**Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, si clasificate tehnic, conform legislatiei si terminologiei tehnice, în autostrazi, drumuri expres, nationale, judetene si comunale în extravilan si strazi în intravilan

**Echiparea edilitara** – ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura în teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant

**Echiparea edilitara în sistem individual** – asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice

**Edificabil (suprafata edificabila)** – suprafata componenta a unei parcele, în interiorul careia pot fi amplasate constructii, în conditiile regulamentului local de urbanism.

**Fondul forestier national** este constituit din paduri, terenuri destinate împaduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, iazurile, albiile pâraielor si terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate **paduri** terenurile acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0.25 ha. (*legea nr. 46/2008 - codul silvic*).

**Funcțiunile urbane** – activitati umane specifice care se desfasoara într-o localitate, într-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare

**Garajele** – constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru stationarea, adapostirea, întreținerea si eventual reparatia autovehiculelor.

**Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita.

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

(11) daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici se calculeaza adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

(11) daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului initial, adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii (*legea 350/2001*).

**Infrastructura feroviara** – ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant, cladirilor statiilor de cale ferata cu facilitatile aferente, precum si celelalte cladiri si facilitati destinate desfasurarii transportului feroviar

**Interdictie de construire (*non aedificandi*)** – regula urbanistica urmare careia, într-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa (*legea 350/2001*).

**Intravilanul localitatii** – teritoriul care constituie o localitate se determina prin planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinatie, înăuntrul caruia este permisa realizarea de constructii, în conditiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în planul urbanistic general (PUG) al localitatii (*legea 50/1991*).

**Imrejmuirile** – constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile învecinate

**Habitat natural** – zona terestra, acvatica sau subterana, în stare naturala sau seminaturala, care se diferentiaza prin caracteristici geografice, abiotice si biotice (*oug 57/2007*);

**Limita intravilanului** este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent în intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice își asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare. Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localitatilor, cât si pentru trupurile ce cuprind constructiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic

**Locuinta individuala** – (în sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, având acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata în scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

**Locuinte colective** – (în sensul prezentului regulament) grup de locuinte, amplasat pe o singura parcela si situat în una sau mai multe constructii, având de regula acces comun si unde exista atât proprietati comune cât si proprietati individuale.

**Mansarda (prescurtat: M)** – spatiu functional amenajat în volumul podului constructiei. Se include în numarul de niveluri supraterane. (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*). In sensul prezentului regulament, se considera mansarde acele spatii care respecta urmatoarele conditii suplimentare:  
· podul constructiei va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

· podul constructiei nu va depasi, în proiectie orizontala, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafata desfasurata a ultimului nivel plin.

**Mobilier urban** – elementele functionale si/sau decorative amplasate în spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate constructiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitând emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea (*legea 50/1991*).

**Nivel** – spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor închise sau deschise, delimitat de plansee. Constitue nivel supanta a carei arie este mai mare decât 40% din cea a încaperii/spatiului în care se afla (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

**Nivel retras (prescurtat: R)**– nivel ale carui limite exterioare, în proiectia orizontala, sunt retrase fata de cele ale nivelului inferior. In sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fatadele cladirii care sunt vizibile din spatiul public, în asa fel încât planul care uneste cornisa superioara sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras sa nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafata construita desfasurata a nivelului retras nu va depasi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

**Obiectiv de utilitate publica** – se considera obiective de utilitate publica: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatie; deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; îndiguiri si regularizari de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adâncime; cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de învățământ, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor natural si a monumentelor naturii; prevenirea si înlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala. (*legea 33/1994, o. MLPAT nr. 21/n/2000*)

**Parcajele** – spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp

**Parcela** – suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil

**Parcelare** – actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. Pe regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime (*legea 350/2001*).

**Parcuri de activitati** – categorie noua de zona de activitati purtatoare de dezvoltare, legata de tehnologii avansate, continând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicarii inovatiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior si formare profesionala, activitati productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expozitii, facilitati pentru angajati

si clienti. Parcurile de activitati sunt situate pe autostrazi sau pe arterele principale de circulatie spre centrul orasului si sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic si peisagistic de înalta calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv si reprezentativ pentru prestigiul lor international. Exista o anumita profilare tematica a parcurilor de activitati pe urmatoarele categorii principale: parcuri stiintifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultura /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distributie, comert,



**Pastisa** - lucrare lipsita de originalitate si de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitatie, copie. (dex, ed. 1998)

**Profil stradal** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, în sectiune transversala.

**Regim redus (mic) de înaltime** - (în sensul prezentului regulament) regim de înaltime limitat la doua niveluri supraterane.

**Regim mediu de înaltime** - (în sensul prezentului regulament) regim de înaltime limitat la patru niveluri supraterane

**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor (*legea 350/2001*).

**Reparcelare** – în sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta împartire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinatii si/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împartiri a terenului în loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si/sau obiectivelor de utilitate publica.

**Riscurile naturale** considerate în prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica

**Riscurile tehnologice industriale** – fenomenele care pot interveni în activitatile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente si instalatii industriale care prezinta un potential ridicat privind declansarea de incendii, explozii mari de suprafata si în subteran, radiatii, surpari de teren, accidente chimice, avarierea grava a conductelor magistrale si urbane si alte dezastre care conduc la pierderea de vietii omenesti, mari pagube materiale, precum si la poluarea aerului, apei sau solului

**Riscurile tehnologice** – factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane

**Servitute de utilitate publica** – sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil având un alt proprietar. masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decât daca este continua în documentatiile de urbanism aprobate (având drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate) (*legea 350/2001*).

**Sistem de utilitati publice** – ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin ale carui exploatare si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului (*legea 51/2006*).

**Spatii libere de folosinta comuna** – ansamblu de spatii neocupate de constructii, plantate si amenajate, destinate odihnei, recreerii si socializarii, care deserveste în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. spatiile libere de folosinta comuna pot include suprafete verzi, plantatii, locuri de joaca, terenuri de sport, oglinzi si cursuri de apa, alei, scuaruri si pietete pietonale, gradini publice, parcuri. spatiile libere de folosinta comuna nu pot include gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti. Spatiile libere de folosinta comuna se pot afla în proprietate publica sau privata.

**Strategie de dezvoltare** – directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana (*legea 350/2001*).

**Strazile** – drumuri publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita)

**Strazile si artere pietonale** – strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona

**Structura urbana** – modul de alcatuire, de grupare sau de organizare a unei localitati ori a unei zone din aceasta, constituita istoric, functional si fizic (*legea 350/2001*).

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înaltimea libera. Subsolul se considera nivel subteran al constructiei

**Supanta** – planseu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi fata de încăperea în care este dispus.

**Suprafata construita desfasurata (SCD)** – suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (*legea 350/2001*).

**Suprafata construita (SC)** – suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita (*legea 350/2001*).

**Suprafata nivelului (SN)** – (aria nivelului) aria sectiunii orizontale a cladirii la nivelul respectiv delimitata de conturul ei exterior. Suprafata nivelului se masoara la 1 m deasupra pardoselii finite. In suprafata nivelului se cuprind si ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite functiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor sali similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor si logiilor;
- ariile porticelor de circulatie si gangurilor de trecere daca acestea nu au înaltimea mai mare decât a unui etaj, se considera aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înaltime libera mai mare de 1,80 m (de ex. subsol, încaîerile motoarelor de ascensor, pompe etc. parti iesite si închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare si a scarilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferenta lucarnelor în cazul mansardelor, daca  $h > 1,8$  m; în aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafete mai mici de 4 m<sup>2</sup> adâncimea mai mica de 2 m, profilele ornamentale si cornisele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curti de lumina si curti englezesti;
- rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp si nisele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare si terasele neacoperite; la cladirile, cu exceptia locuintelor, care au portiuni cu numar diferit de niveluri denivelate de înaltimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scara, numarul de niveluri al casei scarii se determina conform stas 4908-85.

**Teritoriu administrativ** – suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna) (*legea 350/2001*).

**Teritoriu extravilan** – suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan (*legea 350/2001*).

**Zona construita protejata** - teritoriu delimitat geografic, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebita. Sunt insituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (*legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*).

**Zona functionala** – parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeași functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale (*legea 350/2001*).

**Zona de protectie** – suprafete în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protectia zonelor învecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deseurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.)(*legea 350/2001*).

**Zona de protectie a monumentelor istorice** – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (*legea 422 /2001*). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pâna la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii si orase, de 200 metri în comune si de 500 metri în afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (*legea 5/2000*)

**Zona de risc natural** – areal delimitat geografic, în interiorul caruia exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane (*legea 350/2001*).

**Zonele de protectie sanitara cu regim sever** ale captarilor de apa din surse de suprafata si subterane, se instituie în functie de conditiile locale, astfel încât sa fie redusa la minimum posibilitatea de înrautatie a calitatii apei la locul de priza. Pentru captarile din râuri, zona de protectie cu regim sever se determina în functie de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maxima a acesteia va fi de 100 m pentru directia amonte, 25 m pe directia aval de priza si 25 m lateral de o parte si de alta a prizei (*H.G.R. nr. 101/1997*).

**Zonele de siguranta** – suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de întretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate în vecinatatea drumului

**Zona de urbanizare** – zona de terenuri agricole destinata extinderii orasului prin viabilizare si ocupare cu functiuni urbane.