

PLAN URBANISTIC GENERAL

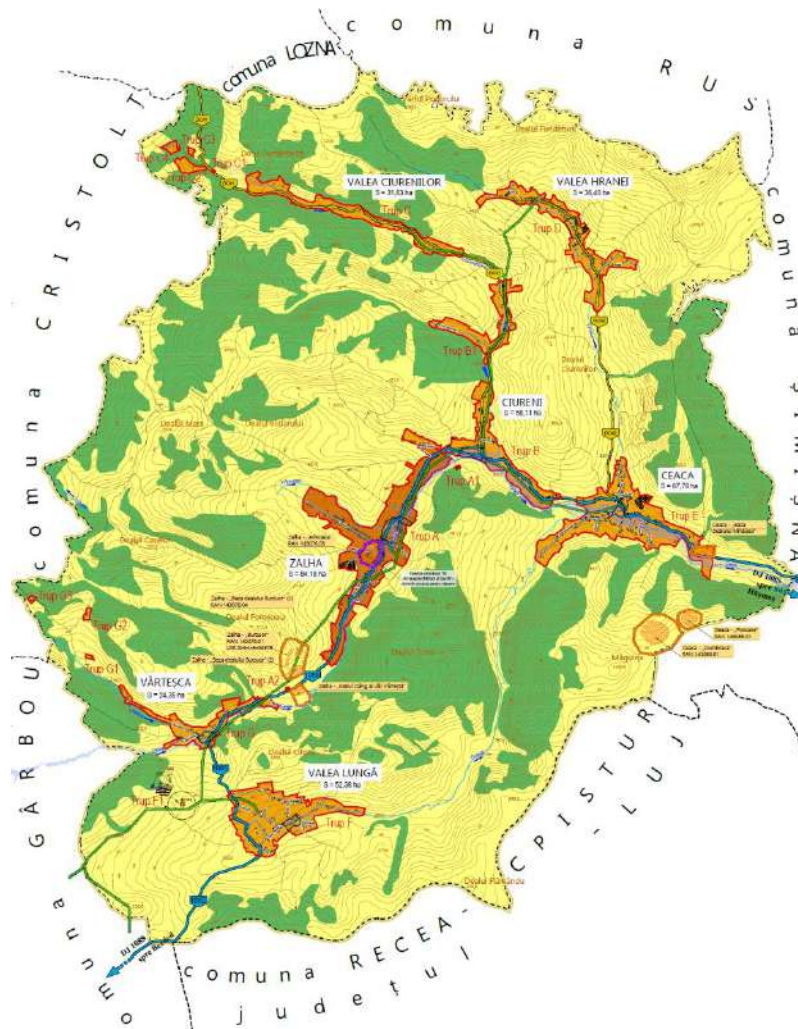
COMUNA ZALHA

JUDEȚUL MARAMUREȘ

Nr. pr.: AED -119- 2016

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PR. NR. AED-PUG-U 119/2016
PUG COMUNA ZALHA
JUDEȚUL SĂLAJ

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

I. PRESCRIȚII 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. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR/ SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE/ UTR

ZC – ZONA CENTRALĂ

ZC – Zona centrală

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L 1 – Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS 1 – Unități socio-culturale;

IS 2 – Unități comerciale și servicii;

IS 3 – Unități de învățământ.

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A – Unități agrozootehnice

V - ZONA SPAȚII VERZI

V 1 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;

V 2 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

V 3 - Amenajări sportive.

TE - ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO - EDILITARE

G1 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE

G1 - Cimitire

T - ZONA TRANSPORTURI

T 1 - Transporturi rutiere

**III. PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR
TERITORIALE DE REFERINȚĂ STABILITE:**

ZP - ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVULUI PROPUȘ PENTRU CLASARE

ZP 1 – Zona de protecție a obiectivului propus pentru clasare - Biserica ortodoxă „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril” – Zalha

IV. ZONE DIN EXTRAVILAN

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE

V. ANEXE

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

Șef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

Proiectanți:

Urbanism: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ
ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Transporturi:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN

Cartografiere și tehnoredactare:

teh. Attila MATYUS

Economic:

ec. Marcel Andrei MARE ROȘCA

CUPRINS:

I.	Prescripții generale.....	6
1.	Rolul regulamentului de urbanism.....	6
2.	Baza legală.....	6
3.	Domeniu de aplicare.....	8
4.	Corelări cu alte documentații.....	9
5.	Condiții de aplicare.....	9
6.	Condiții de construibilitate ale parcelelor.....	9
7.	Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință.....	10
8.	Observații.....	11
9.	Prescripții generale.....	11
	Monumente istorice.....	11
	Zone protejate.....	12
	Situri arheologice.....	12
	Clădiri cu valoare arhitecturală și istorică.....	13
	Zone de siguranță și protecție sanitară.....	33
	Zone de siguranță și protecție pentru infrastructura tehnică.....	34
	Zone de risc natural.....	35
	Căi de comunicații.....	35
	Dreptul de parcelare.....	40
II.	PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE	
	CONSTITUITE	41
	ZC – ZONA CENTRALĂ.....	42
	L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....	50
	L 1 Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă.....	50
	IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII.....	58
	IS 1 – Unități socio-culturale.....	58
	IS 2 – Unități comerciale și servicii.....	58
	IS 3 – Unități de învățământ.....	58
	A – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE.....	66
	A – Unități agro-zootehnice.....	66
	V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT.....	70
	V 1 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede	70
	V 2 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică	70
	V 3 - Amenajări sportive	70
	TE - ZONA PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	74
	G1 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE.....	77
	T - ZONA TRANSPORTURI.....	80
III.	PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	
	STABILITE:.....	83
	ZP - ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVULUI PROPUȘ PENTRU CLASARE.....	83
	ZP 1 - Zona de protecție a obiectivului propus pentru clasare - Biserica ortodoxă „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril”– Zalha	83
IV.	ZONE DIN AFARA PERIMETRULUI INTRAVILAN.....	90

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

I - PRESCRIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

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

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

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

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

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 (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:

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233 din 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil.
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I- Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a- Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Legea 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată prin Legea nr.265/2006, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 46/2008 privind 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.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.

- ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- ORDIN nr.1.295 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- ORDIN nr.1.294 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- ORDIN Nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- 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

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Zalha.

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 Zalha.

3.3. 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 maxima 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.

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

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 ale Comunei Zalha.

5.2. Pentru zonele centrale ale localităților, zonele de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor sau a altor zone stabilite conform planșei anexate de Unități Teritoriale de Referință, se recomandă elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, conform Legii 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriului cu completările și modificările ulterioare.

5.3. 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 A 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 zonă 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 construibile;
- front minim la stradă;
- retrageri minime obligatorii.

6.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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 determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spații verzi, etc). **Zonificarea funcțională** este acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.

7.2. Unitatea teritorială de referință (UTR) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj, cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem 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 Unități Teritoriale de Referință.

7.3. Structura conținutului Regulamentului Local de Urbanism:

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1	UTILIZĂRI ADMISE
ARTICOLUL 2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 3	UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
ARTICOLUL 8	CIRCULAȚII ȘI ACCESE
ARTICOLUL 9	STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR
ARTICOLUL 10	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 13	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ARTICOLUL 14	ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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. 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.

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

8.3. 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.

9. PRESCRIPȚII GENERALE CU PRIVIRE LA:

MONUMENTE ISTORICE

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

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniu Național.

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 împrejmuiri, 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.
1. Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniul Național;
 2. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniul Național;
 3. Reglementările urbanistice pentru monumentele istorice și zonele lor de protecție sunt prezentate în cadrul articolelor aferente **UTR ZP**, stabilite conform legii în vigoare.

ZONE PROTEJATE

În sensul Legii 5/2000, zone protejate sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.

În condițiile legii și în baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor, în scopul protejării valorilor de patrimoniu cultural ce au determinat instituirea zonei construite protejate, autoritățile publice locale pot institui servituți, pot interzice desființarea sau modificarea construcțiilor.

SITURI ARHEOLOGICE

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj.

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.

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

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj, în condițiile legii;

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 Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj, în condițiile legii;

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

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.

Clădiri cu valoare arhitecturală și istorică:

Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare tradițională identificate prin PUG se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj.

Se vor lua măsuri de conștientizare a proprietarilor de faptul că aceste clădiri reprezintă mărturii importante ale autenticității și identității locale.

Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale:

Pe teritoriul comunei Zalha s-a păstrat un număr mic de case din fondul construit vechi, tradițional. În capitolele care urmează vor fi analizate tipurile de arhitectură și tipologiile de construcții întâlnite în fiecare localitate.

Arhitectura tradițională este cea specifică zonei Dealurilor Clujului și este bazată pe combinații între următoarele elemente constructive: târnațul cu stâlpi din lemn și variații în plan și formă ale acestuia. Acoperișul tradițional este din lemn, în patru ape, cu învelitoare din țiglă ceramică, iar regimul de înălțime este parter.

Fondul construit majoritar este de perioadă comunistă, fiind întâlnite mai degrabă case tip comuniste decât case cu arhitectură tradițională.

Tipologia predominantă este cea în formă de „L”, ceea ce înseamnă că șura este dispusă transversal pe lot, delimitând foarte clar curtea de grădină. Șura este amplasată pe parcelă perpendicular pe latura lungă a casei. De regulă, casa este retrasă de la stradă cu 3 – 5 m și, față de una dintre limitele laterale de proprietate, cu 0,6 – 1 m. Șura și grajdul constituie o singură construcție și sunt amplasate paralel cu strada. Uneori, în continuarea șurii se construiește găbănașul (depozit de cereale) și bucătăria de vară împreună cu cuptorul. Alteori, fântâna, bucătăria de vară sau cuptorul sunt amplasate vizavi de casă.

Se mai întâlnește și tipologia în formă de „U”, caracteristică gospodăriilor mari, cu multe acareturi, șura fiind amplasată, de regulă, transversal pe lot, iar latura paralelă cu casa fiind bordată de alte acareturi (fântână, găbănaș, fânar, bucătărie de vară etc.).

Elemente de construcție specifice conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Dealurile Clujului elaborat de OAR România:

Acoperișul

Acoperișul tradițional era în patru ape, cu pantă mare și acoperit cu paie, rareori cu șită sau șindrilă, aceasta fiind un material scump la vremea respectivă. În prima jumătate a secolului XX, odată cu înlocuirea învelitorii de paie cu cea de țiglă ceramică trasă, acoperișurile în patru ape sunt înlocuite cu cele în două ape, cu fronton triunghiular sau teșit; concomitent, se reduce panta acoperișului până la 45 – 50°. Șarpanta este realizată din lemn, cu îmbinări, crestături și cuie din lemn (la construcțiile mai vechi) și conectori sau cuie metalice mai recent.

Pereții

Sistemele constructive folosite pentru pereți sunt: zidăriile din piatră (tuf vulcanic), cărămidă, bârne de lemn dispuse orizontal, schelet portant de lemn cu umplutură din lemn, chirpici, pământ turnat în tipare (cofraje) sau clădit cu furca și netezit cu barda, schelet portant din lemn cu panouri de umplutură din împletitură de nuiele, șipci sau scânduri și lipitură de pământ galben cu amestec de vegetale sau umplutură din zidărie de cărămidă sau piatră de gresie.

Principalele materiale de construcție au fost piatra, cărămida și lemnul. Dată fiind bogăția în păduri a regiunii, lemnul a fost utilizat ca material de construcție din cele mai vechi timpuri. Principalele esențe de lemn folosite erau stejarul, gorunul, bradul, care era procurat din zonele de munte.

După Primul Război Mondial, lemnul începe să fie înlocuit tot mai mult cu piatra și cărămida. Piatra a fost utilizată în formă brută sau cioplită. Piatra brută – de carieră sau de râu – a fost utilizată în ziduri care, după ce erau terminate, erau tencuite sau nu. Ca mortar au fost utilizate lutul și pământul săpat din albiile râurilor – ce conținea mult nisip – amestecate cu apă sau varul hidraulic în amestec cu nisip și apă. Este caracteristică zidurilor de piatră grosimea lor, ce ajunge până la un metru, din cauza neregularităților straturilor orizontale, pe care numai o anumită lățime a zidului le poate prelua.

Piatra cioplită (blocurile dreptunghiulare de diferite dimensiuni, cu o față prelucrată), a fost utilizată mai ales la casele cu două niveluri pentru nivelul de jos sau la casele ce au o fundație mai înaltă, construite pe terenuri cu umiditate ridicată. În această situație, demisolul asigură un strat de rupere a capilarității apei, păstrând camerele de locuit de la parter uscate.

Construcțiile de piatră au cunoscut o mare răspândire între cele două războaie mondiale.

Alături de lemn și piatră, s-a mai folosit ca material de construcție și pământul, sub cele trei forme: pastă clicoasă, cărămizi nearse („văioage”) și cărămizi arse.

După 1950, s-au realizat tot mai des construcții din zidărie portantă de cărămidă și cadre de beton cu zidărie de umplutură. În prezent, aceste tehnici sunt cele mai răspândite, pentru că sunt ieftine și pentru că știința construirii din piatră și lemn s-a pierdut în bună parte. În societatea contemporană, s-a înrădăcinat prejudecata că lemnul este un material slab comparativ cu betonul și cărămida. Acest lucru provine din educația și propaganda celor 50 de ani de comunism, când, pentru a justifica industria de beton și prefabricate, lemnul era desconsiderat și se încerca eliminarea lui din construcții.

Fundațiile

Materialul principal utilizat la realizarea fundațiilor în mod tradițional este piatra. Ea se folosește în fundații dispuse perimetral sau izolat, atât la locuință, cât și la anexele acesteia. Selectarea pietrelor și așezarea lor într-o țesătură plană și compactă sunt, la multe case, dovada experienței și a îndemnării meșteșugarilor. În plus față de solicitările din zidăria supraterană, zidurile de fundație, aflate în contact direct cu solul, trebuie să reziste presiunii exterioare a pământului, ceea ce se obține printr-o grosime suficient de mare a zidurilor și prin efectul de rigidizare a planșului, și, de asemenea, să nu cedeze în fața umidității pământului.

În trecut, nu se practica în mod curent izolarea față de pământ a suprafețelor zidurilor aflate în contact cu solul. Construcțiile de ziduri trebuia să fie astfel realizate, încât pe de-o parte să absoarbă cât mai puțină umiditate, iar pe de altă parte, să transfere cât mai repede spațiului interior umiditatea preluată din pământ. Zidăria trebuia să aibă, pe de-o parte, o

capacitate de absorbție redusă și o conductivitate capilară redusă, iar pe de altă parte, să asigure o difuzie ridicată și să aibă o suprafață de evaporare mare. S-a obținut aceasta prin utilizarea de piatră cât mai densă și prin realizarea de rosturi de țesere cât mai înguste. Meșterii constructori de pe vremuri cunoșteau faptul că mortarul de var are nevoie de aer pentru a se întări, lucru imposibil în cazul zidurilor groase, având contact cu aerul doar pe o parte.

De aceea, fundațiile și zidurile de la subsol au fost realizate, de regulă, cu mortar de lut. În cazul unui sol foarte umed, zidăria rămânea adesea nerostuită pe interior, pentru a se mări astfel suprafața de evaporare și pentru a crește difuzia vaporilor de apă din zid.

În cazul caselor din lemn, structura era așezată pe o fundație continuă din piatră sau discontinuă din bolovani dispuși sub talpă în dreptul stâlpilor, iar spațiul dintre bolovani era umplut cu pietre de diferite mărimi, de cele mai multe ori, acestea nefiind legate între ele.

Casa înălțată pe soclu a apărut din necesitatea de adaptare a construcției pe un teren în pantă, ocazie cu care se mărește și suprafața utilă a construcției.

Tâmplăria și golurile

Ferestrele întâlnite sunt, de regulă, în două canaturi, simple sau duble. Rândul exterior de ferestre, cu rol de îmbunătățire a izolației termice, împărțit de obicei în două canaturi, se montează în sezonul rece, urmând ca în sezonul cald acestea să fie înlocuite pe aceleași prinderi de obloanele cu rol de umbrar. Mai recent, au apărut ferestrele cu două rânduri de cercevele, dublate de obloane. De regulă, ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3, iar în unele cazuri, de 1/2. Ele au un rol important în conturarea imaginii casei tradiționale, conferind specificitate și individualitate construcțiilor vechi. Ferestrele și în general tâmplăria (uși, porți, obloane) sunt realizate din lemn aparent sau vopsite cu vopsele pe bază de ulei de in.

Elementele de fațadă

Târnașul: toate casele sunt prevăzute cu târnaș, plasat, în general, pe latura dinspre curte și, uneori, spre stradă. Târnașul se caracterizează prin simplitatea și ingeniozitatea decorațiilor din lemn.

Soclu: pentru ridicarea temeliei, s-a folosit cu preponderență piatra de carieră sau de râu. Ea are rostul de a proteja talpa construcției și pereții de umezeală, de a asigura o orizontalitate perfectă clădirii, precum și de a o înălța. Soclul poate fi aparent sau tencuit cu argilă, peste care se aplică o zugrăveală de var. Înălțimea soclului variază în raport cu panta terenului și cu funcțiunile pe care le adăpostește.

Construcțiile anexe

Caracterul mixt al ocupațiilor a influențat în mod direct structura și funcționalitatea gospodăriei, care, la rândul său, reflectă natura îndeletnicirilor și complexitatea acestora. Construcțiile anexe sunt determinate de ocupația de bază a familiei și sunt proporționale cu statutul social al proprietarului. Astfel, se disting:

- Adăposturile pentru păstrarea cerealelor și a fânului: șuri înalte, închise cu scândură, hambare pentru porumb (coșere), găbănașe (decorațiile târnașului găbănașelor rivalizau de multe ori în frumusețe cu decorațiile caselor);

- Adăposturile pentru animale: grajduri (din lemn și ulterior din piatră și cărămidă), șoproane, târle, staule, cotețe, ceairuri etc. (denumiri și forme diferite, în funcție de animalele pe care le adăpostesc);
- Adăposturile pentru atelaje și unelte: șoprul și șura;
- Cuptorul de pâine și bucătăria de vară.

Cea mai importantă construcție din gospodărie, atât ca dimensiuni, cât și ca funcțiuni, este șura. Șurile, mai ales cele de piatră, care ajung până la 16 m lungime și 6 m înălțime, întrec, prin dimensiunile lor, casele și au servit atât ca loc pentru adăpostirea cerealelor, cât și ca loc de desfășurare a unor munci agricole. Deși în trecut șura era separată de grajd, restrângerea suprafeței gospodăriei a dus la alipirea șurii de grajd, devenind un singur volum. Poiata (sau grajdul) este destinată adăpostirii vitelor, iar șura propriu-zisă, mai mare decât prima, adăpostirii carului și a uneltelor gospodărești. Podul poieții este folosit la depozitarea nutrețului pentru vite și a cerealelor. Ocazional, șura mai poate îngloba găbănașul și bucătăria de vară. Acestea erau construite din piatră, cărămidă, lemn sau pământ, pe fundații de piatră. Cele construite din piatră sau cărămidă puteau fi tencuite sau materialul de construcție putea fi lăsat aparent. Acoperișul este, de regulă, simplu, în două ape, cu fronton triunghiular, decorat cu motive geometrice simple: romburi, elemente în „V”, arce (de cărămidă) etc. Ușile de lemn ale șurilor au dimensiuni mari, pentru a permite accesul carului încărcat în interior, și adesea sunt atent decorate.

Bucătăria de vară sau „cohea” este o construcție anexă cu utilitate sezonieră, începând din primăvară până toamna, iar în timpul iernii fiind utilizată doar pentru activități care ar presupune un deranj prea mare în casă. Bucătăria de vară este amplasată în apropierea casei, în continuarea acesteia sau vizavi. Este formată dintr-o singură încăpere, cu un târnaț la intrare. Cuptorul de pâine este lipit de ea sau în imediata sa apropiere. De obicei, bucătăria de vară este construită din materiale cu o durată de viață mai scurtă și este înălțată pe un postament de piatră. Acoperișul este simplu, în două sau patru ape, cu învelitoare din țiglă astăzi, iar în trecut, din paie sau trestie. În ultimele decenii, bucătăriile de vară, care erau construite în general din lemn sau pământ, au fost reconstruite din cărămidă și îmbunătățite din punct de vedere termic, devenind un spațiu locuibil pe tot parcursul anului.

Amenajările exterioare

Spațiile de trecere/spațiile exterioare: Târnațul este prezent la aproape toate casele, fiind, de obicei, plasat pe latura dinspre curte. Mai rar, se regăsește pe două sau trei laturi. În partea de vest a zonei Dealurile Clujului, apare târnațul din cărămidă cu arcade. Cel mai des întâlnit este târnațul simplu, cu stâlpi și grinzi de lemn slab decorate, de regulă, cu elemente geometrice. Ocazional, apar decorațiile cu trafoare sculptate în lemn. Balustrada este realizată mai ales din bârne de lemn orizontale, scânduri de lemn dăltuite sau, mai nou, traforate.

Scările exterioare: Scările exterioare sunt direct legate de intrarea în casă, fiind realizate din piatră sau lemn. Parapetul este, în general, din zidărie, dar sunt situații în care este de lemn.

Pavimente și amenajări exterioare: Amenajarea exterioară a terenului este realizată din materiale locale și depinde de necesitățile gospodăriei: piatră de râu pusă în dungă, piatră de gresie așezată orizontal sau în dungă, pământ bătut, lemn, pietriș, eventual alei înierbate. Oamenii au acordat o atenție deosebită șanțurilor de îndepărtare a apelor de lângă casă și de lângă căile de acces interioare, realizării pantelor necesare scurgerii apei și direcționării ei către spațiile verzi.

Vegetația: Vegetația exterioară deține un rol important în amenajarea curții, având atât funcție utilitară (pomi și arbuști fructiferi, plantații de protecție, umbrire), cât și decorativă (flori, arbuști).

Împrejmuirile: Împrejmuirea gospodăriei și delimitarea spațiilor funcționale interioare s-au realizat de-a lungul timpului din mai multe considerente: - necesitatea separării spațiului privat de spațiul public, dar și „apărarea” gospodăriei prin garduri, cărora li se acordă o importanță sporită atât constructiv, cât și decorativ, având un grad de opacizare crescut. La nivelul curții, împrejmuirile erau din lemn sau din ziduri de piatră aparentă, înalte de 1 – 1,5 m. Mai întâlnim împrejmuiri din nuiele, cu soclu de piatră și lemn deasupra, însă cele de lemn predomină. Împrejmuirile din piatră, de mică înălțime, erau, tradițional, acoperite cu un capac de piatră (mai nou, beton sau țiglă), peste care se puneau pământ și plante. Împrejmuirile dintre grădini sunt realizate din garduri de lemn opace sau semiopace. Gardurile opace sunt realizate din stâlpi de lemn, cu închideri orizontale din scânduri de brad sau stejar. Gardurile semitransparente sunt realizate fie din împletituri de nuiele, fie din închideri cu lațuri.

Porțile

Porțile și împrejmuirile gospodăriilor tradiționale joacă un rol important în conturarea peisajului cultural și a imaginii satului. Tradițional, acestea sunt realizate din lemn, cu stâlpi din lemn sau piatră. Poarta are două intrări: una pentru oameni și cealaltă pentru animale și care. În funcție de dimensiuni, se evidențiază două tipuri de porți: porți scunde și porți înalte.

Porțile scunde au stâlpii cam de aceeași înălțime cu aripile ce închid spațiul dintre ele și au sau nu acoperită porțița.

Porțile înalte au stâlpii de 4 m înălțime și un acoperiș în două ape comun pentru porțița și pentru poartă, susținut de o grindă lungă. Aripile porții propriu-zise au, de obicei, aceeași înălțime cu stâlpii, fiind decorate în partea superioară prin traforaj, dar se întâlnesc și de dimensiuni mai mici, spațiul de deasupra lor rămânând liber.

După cel de-al Doilea Război Mondial, porțile de metal au cunoscut o largă răspândire, ele fiind procurate fie de la atelierele din orașe, fie de la meșterii fierari specializați.

Spațiul public

Specificul spațiului public rural este fluiditatea și polivalența spațiilor.

Terenul de întâlnire este și loc de adunare (nunți, pomeni etc.), și teren de fotbal. Iarba întâlnește pietrișul într-un mod delicat, natural, apa se scurge prin mici șanțuri înierbate, uneori pavate. Spațiul public rural nu se ascunde sub o vegetație bogată, ci caută un loc însorit. Se poate observa câte un brad sau un molid cu valoare simbolică lângă o biserică sau un grup de pomi fructiferi. Nu există nimic gratuit, fără scop. Fântâna, troița, banca, copacul au toate valoare funcțională. Materialele folosite sunt cele locale: lemn, piatră, pietriș, iarbă. Nu se folosește metal, nu se pun flori decorative de plastic. Astăzi, în majoritatea satelor traversate de un drum județean sau național, strada principală a devenit șosea și a rămas puțin spațiu alocat oamenilor. Un fenomen recent apărut este apariția spațiului public amenajat în acest scop și dotat cu mobilier corepunzător.

Obiective:

- menținerea identității locale prin păstrarea, conservarea și perpetuarea tradiției arhitecturale moștenite;

- transmiterea tradiției generațiilor viitoare și valorificarea ei economică prin turism cultural;
- evitarea dispariției definitive a clădirilor cu arhitectura tradițională;
- conservarea și reabilitarea în situ a vechilor construcții sub forme diverse de refuncționalizare.

Reguli generale de construire conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Dealurile Clujului elaborat de OAR România:

Amplasarea construcțiilor

Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

În cazul zonelor construite compact, clădirile se vor alinia cu clădirile existente. Se recomandă retragerea construcțiilor față de aliniament, dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), dispuse în sistem pavilionar:

Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației dintre zonele unei gospodării, accesurile către gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, precum și specificul arhitecturii locale. Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei. Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să iasă în evidență ca elemente dominante, vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și de belvedere cunoscute la nivel local.

- Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp), de tip monovolum:

Construcțiile noi nu trebuie să iasă în evidență ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Prevederi generale privind intervențiile noi

Există două soluții de amplasare:

- în afara vetrei satului – pentru funcțiuni precum: centre de producție și de procesare de dimensiuni mari, mori de apă, ferme agrozootehnice, săli de sport mari etc.
- în vatra satului: toate celelalte funcțiuni.

Noile construcții se vor împărți în trei categorii:

- Construcții noi cu gabarit mic (max. 120 mp) – adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, cabinete medicale, puncte farmaceutice, instituții publice, ateliere meșteșugărești sau de producție de mici dimensiuni, centre comunitare cu rol social, agropensiuni.
- Construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, afterschool, etc.), instituții publice, ateliere mecanice, hale de producție, ateliere meșteșugărești și de producție de dimensiuni medii.
- Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) – realizate sub formă de ansamblu pavilionar, adecvat implantării în țesutul rural a funcțiilor de tip: educațional (școli), servicii, birouri, administrație, IT etc. sau realizate sub formă de ansambluri de dimensiuni mari, adecvate pentru funcțiuni de tipul: educațional (școli, săli de sport), producție, activități meșteșugărești, depozitare, clădiri zootehnice, vinării etc.

Atât pentru conversia construcțiilor existente, cât și pentru construcțiile propuse, se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale și a meșterilor care încă mai există în zonă. Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, a grajdurilor, a șoproanelor și a șurilor, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.

Amplasarea în cadrul așezării

Construcțiile cu gabarit mic, cele cu gabarit mijlociu și cele cu gabarit mare care pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar și se încadrează în țesutul local vor fi amplasate în vatra satului sau la marginea acestuia, ținând cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însorirea, igiena și coerența arealului din care vor face parte. Construcțiile cu gabarit mare, monovolum, care depășesc scara locului, vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea localității fără să agreseze peisajul și perspectivele importante către sat. În general, se recomandă ca acestea să fie amplasate într-o zonă din afara conurilor de vizibilitate importante, chiar la o depărtare mai mare de sat.

POT, CUT, regim de înălțime

- Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp), dispuse în sistem pavilionar:
Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1 000 mp, se recomandă:
 - POT maxim = 30 % , pentru parcelele sub 500 mp, și scade cu câte 3 % pentru fiecare 100 mp în plus;
 - Regimul maxim de înălțime: S/D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă);
 - Înălțimea maximă măsurată la streșină nu va depăși 5,5 m, în nici punct de pe conturul construcției;
 - Înălțimea maximă la coamă, nu va depăși:
 - 11 m (în cazul învelitorilor cu panta de 45 – 60°);
 - 12,5 m (în cazul învelitorilor cu panta de 60 – 70°).

Pentru parcele cu suprafața mai mare sau egală cu 1 000 mp se recomandă:

- POT maxim = 20 %;
- Regimul maxim de înălțime: S/D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă);
- Înălțimea maximă măsurată la streșină nu va depăși 5,5 m, în nici punct de pe conturul construcției;
- Înălțimea maximă la coamă, nu va depăși:
 - o 11 m (în cazul învelitorilor cu panta de 45 – 60°);
 - o 12,5 m (în cazul învelitorilor cu panta de 60 – 70°).

→ Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp), de tip monovolum:

- Regimul maxim de înălțime: S/D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă).
- Înălțimea maximă la streșină va fi de 5,5 m.
- Înălțimea maximă la coamă va fi de 12 m (în cazul învelitorilor cu panta de 45 – 55°) și de 14 m (în cazul învelitorilor cu panta de 55 – 70°).

Acoperișul

Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp), dispuse în sistem pavilionar:

- Spațiul interior generat de acoperiș se va utiliza ca spațiu funcțional;
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale;
- Streșinile vor fi ample (45 – 90 cm), inclusiv în jurul târnațului sau în zona de intrare;
- Panta recomandată este între 45 și 60 de grade pentru țigla ceramică și maximum 70 de grade pentru învelitorile lemnoase (șiță sau șindrilă), din paie sau stuf, ținând cont de specificul local. Se pot realiza balcoane sau terase, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei. Se va păstra și prelua raportul volumetric al clădirilor de pe lot. Se recomandă ca înălțimea clădirii principale, de la stradă, să nu fie depășită de cea a clădirilor anexe, excepție putând face doar șurile, care, în mod tradițional, erau adesea mai mari și mai înalte decât casa propriu-zisă. Clădirile nou construite nu vor depăși, ca înălțime la coamă, clădirile principale de pe parcelă;
- Se propune amenajarea lucarnelor spre curte;
- Decorațiile, dacă este cazul, se vor prelua nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local. Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice;
- Șarpanta se va realiza din lemn, folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale, dar și contemporane (lemn lamelar, stratificat sau încleiat), pe cât posibil, prin implicarea meșterilor tâmplari și dulgheri din zonă;
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. În funcție de specificul zonei și de panta aleasă, învelitoarea va fi din țigla ceramică, șindrilă sau paie, cu păstrarea streșinilor. Se vor folosi materiale și tehnologii locale sau care derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției. În cazul intervenției pe o clădire existentă, se va înlocui obligatoriu învelitoarea din tablă, azbociment, membrană bituminoasă sau din alte materiale sintetice cu materialele acceptate;

- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente;
- Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 25 % din suprafața unei fețe a acoperișului.

Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), de tip monovolum:

- Acoperișul va fi cât mai simplu, în cele mai multe cazuri, cu două ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale;
- Streșinile vor fi de 45 – 60 cm, iar la intersecția cu frontonul vor avea între 0 și 45 cm, în funcție de materialul din care este alcătuit frontonul și de soluția tehnică adoptată;
- Sunt interzise acoperișurile de tip terasă, care ocupă mai mult de 60 % din suprafața totală a acoperișului, și dispuse spre stradă. Panta acoperișului va fi de minimum 30°. Nu se recomandă învelitorile realizate din tablă sau beton, din cauza lipsei de durabilitate a acestora și a costurilor mari de mediu pe care le implică;
- Se recomandă învelitorile cu captatoare solare (panouri fotovoltaice, solare sau alte sisteme care folosesc energia solară, acoperișurile verzi, acoperite cu vegetație, sau combinații între cele enumerate mai sus);
- În cazul amplasării construcției în vatra satului, structura șarpantei va fi, recomandabil, de lemn;
- Învelitoarea va fi din țiglă ceramică de tip solzi sau trasă, cu păstrarea streșinilor (specifică materialelor).

Intervenții pe construcțiile existente (gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum):

- Dacă se încadrează în specificul local, intervențiile vor respecta scara și conformația acoperișului existent. În cazul înlocuirii totale a structurii, se va efectua, în prealabil, releveul acoperișului existent și nu se va modifica lățimea și cota streșinii, aceasta putând fi ridicată până la maximum 5,5 metri față de cota terenului natural, măsurată în punctul cel mai înalt, dar fără ca aceasta să depășească 3 m față de cota parterului;
- Se recomandă ca înălțimea clădirii principale, de la stradă, să nu fie depășită de cea a clădirilor anexe, excepție putând face doar șurile. Nu se admite sub nicio formă ca anexele din continuarea clădirii principale să fie extinse peste nivelul coamei acesteia din urmă;
- Elementele deteriorate ale șarpantei se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii;
- Se recomandă păstrarea elementelor valoroase, în special a țiglei vechi; dacă învelitoarea este realizată din tablă, azbociment, diverse membrane bituminoase sau alte materiale nespecifice zonei, acestea se vor înlocui cu cele care se încadrează în specificul local. Culorile vor fi naturale, nu stridente;
- Elementele de iluminare sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 25 % din suprafața pantei respective. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului;
- Lucarnele vor ocupa maximum 25 % din suprafața unei fețe a acoperișului și se recomandă ca lucarnele noi să fie poziționate spre curte;
- Nu se recomandă balcoanele/logiile la etajul/mansarda caselor.

Pereții

Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp):

- Se vor utiliza materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (lemn, cărămidă, piatră);
- Zidăria portantă din piatră sau cărămidă va fi lăsată aparentă sau va fi tencuită cu mortar pe bază de var;
- Pereții de compartimentare se vor construi din materiale regenerabile și se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (lemn, cărămidă, piatră) sau materiale ecologice sau ecodurabile de secol XXI (lemn, cărămidă, argilă/ lut, cânepă, lână, paie, rumeguș sau conglomerate cu lianți naturali), pentru funcțiuni care permit această compoziție. Nu se exclude utilizarea cărămizii industriale cu goluri, a elementelor structurale din beton, a structurilor mixte sau de lemn placate cu plăci antifoc și izolație la interior, atunci când destinația clădirilor și normativele în vigoare o impun. Nu este recomandată folosirea unor materiale ca azbestul, bolțarii de beton sau zgură și PVC-ul (plastic).

Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp), de tip monovolum:

- Se aplică recomandările anterioare.

Intervenții pe construcțiile existente (gabazit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum):

- Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc;
- Trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros;
- La intervenția pe construcții existente, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici tradiționale (reparații locale la zidărie, inserarea unor elemente structurale noi din lemn sau piatră, îngroșări de pereți etc.) sau tehnici de secol XXI care folosesc materiale regenerabile (lemn lamelar, lemn stratificat, plăci lemnoase multistrat etc);
- Pentru reparațiile/restaurarea pereților de piatră, se recomandă folosirea pietrei, și folosirea mortarul pe bază de var stins (hidraulic);
- În cazul lemnului, se recomandă re folosirea lemnului vechi nedeteriorat, recuperat din desfacerea unor anexe gospodărești, sau a lemnului certificat ecologic;
- Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei; nu se vor folosi culori stridente și saturate;
- Pentru pereții din lemn: Se vor înlocui piesele deteriorate cu piese identice, realizate din lemn de aceeași esență (masiv sau lamelar);
- Pentru pereții din piatră: Intervențiile se vor realiza cu materiale compatibile, elastice, care să favorizeze transferul vaporilor: mortare și tencuieli var-nisip, lut. Nu se vor folosi tencuieli acoperitoare din ciment, care nu sunt permeabile la vapori. Piatra nu se va acoperi cu lacuri și vopseluri care influențează porozitatea și permeabilitatea la vapori. Materialele alese vor fi compatibile cu tipul de piatră folosită, fiind dependente de gradul ei de porozitate. Rostuirea pietrei, în cazul în care aceasta va fi lăsată aparentă, se recomandă a se face cu un mortar pe bază de var stins pastă, amestecat cu praf din piatra respectivă și nisip. Se va evita rostuirea până la fața pietrei, preferându-se o retragere de cel puțin un centimetru de la fața zidăriei. Nu se acceptă vopsirea rosturilor în negru, cărămiziu sau alte culori, deoarece acest lucru atrage după sine distrugerea eleganței imaginii specifice a zidăriei de piatră și a pietrei din zidărie, din cauza compușilor chimici din vopselele respective;

- Pentru pereții din cărămidă: Se vor realiza intervenții cu materiale compatibile, elastice, care să favorizeze transferul vaporilor: mortare și tencuieli var-nisip, lut. Nu se vor folosi tencuieli acoperitoare din ciment, care nu sunt permeabile la vapori;
- Pentru pereții din lut: Se vor realiza intervenții cu materiale compatibile, elastice, care să favorizeze transferul vaporilor. Nu se vor folosi tencuieli acoperitoare din ciment, care nu sunt permeabile la vapori. Se vor realiza alcătuirii constructive care să diminueze/împiedice capilaritatea, în condițiile în care realizarea unei impermeabilizări pe toată suprafața fundației nu este recomandabilă.

Fundațiile

Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), dispuse în sistem pavilionar și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), de tip monovolum:

- Se vor folosi sisteme tradiționale (fundații continue pe sub ziduri portante sau fundații izolate) și se va evita „sigilarea” terenurilor cu radier sau șape realizate din ciment, mai puțin în situația în care cerințele structurale o impun;
- Unde sunt necesare, se vor face sisteme subterane de drenare;
- Materialele recomandate sunt, după caz: piatră, beton ciclopian, cărămidă, beton (cu condiția să se realizeze fundații sub zidurile portante; nu se recomandă soluțiile cu radier general, care impermeabilizează o suprafață mare de teren);
- Nu se vor folosi pereți masivi din beton;
- Pivnițele și bolțile se vor realiza cu preponderență din cărămidă și/sau piatră, legate cu mortar pe bază de var. Pivnițele vor avea goluri de ventilație în soclu, la nivel de siguranță împotriva inundației, care vor fi deschise vara, pentru uscarea pereților;
- Se va construi un trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției.

Intervenții pe construcțiile existente (gabariat mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum):

- Se vor propune soluții (subzidiri, reparații, îngroșări, țeseri de ziduri, tencuieli cu diverse mortare cu componente naturale armate cu fibre), care să folosească materiale de construcție naturale (piatră);
- Soluțiile de hidroizolare și de termoizolare, nu vor îmbrăca toată infrastructura: se pot realiza bariere de capilaritate prin injecții cu mortare speciale, tencuieli cu mortare de asanare speciale, se pot realiza straturi de drenaj care să faciliteze îndepărtarea apelor de la fundație și să prevină infiltrațiile și degradările la nivelul acesteia. Nu se vor „sigila” terenurile cu șape realizate din ciment, pivnițele vor păstra sau vor „primi” goluri de ventilație în soclu, la nivel de siguranță împotriva inundației, în vederea uscării pereților. Se va folosi cu precădere mortar de pământ sau de var, care permite evaporarea apei infiltrate;
- Se va repara/construi (dacă este cazul) trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției fără a intra în contact direct sau a sigila pereții sau fundația clădirii alăturate lui.

Tâmplăria și golurile

Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), dispuse în sistem pavilionar:

- Materialele: Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va

folosi lemn de esență tare. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent. Sse vor folosi aerisitoare cu acționare automată (incluse în tocul geamului) sau manuală.

- Conformația ferestrelor: Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală. Se recomandă alternarea unor goluri mici, specifice arhitecturii vernaculare, cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat corespunzător. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.

- Soluțiile de umbrire: pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se vor folosi obloanele din lemn, streșinile sau vegetația. Soluțiile de umbrire alese trebuie să respecte soluțiile tradiționale existente în zonă. Acestea vor fi realizate din lemn, se vor monta cu preponderență la exterior. Nu se vor folosi rulouri exterioare, montate aparent, fără reglaje, care iau din lumina geamului.

- Culorile: Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), de tip monovolum:

- Materialele: se aplică prevederile anterioare;
- Conformația ferestrelor: Dimensiunile gurilor vor respecta logica procesului tehnologic de la interior. Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată.
- Soluțiile de umbrire: se aplică prevederile anterioare;
- Culorile: se aplică prevederile anterioare.

Intervenții pe construcțiile existente (gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum):

- Materialele: Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor. Tâmplăria din PVC sau cea metalică se va înlocui cu tâmplărie din lemn masiv sau stratificat. Se permite se dubleze în spatele ei cu o fereastră cu vitraj termoizolant în două sau trei foi într-un singur canat, astfel încât intervenția să nu se observe din exterior. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent. Se vor folosi aerisitoare cu acționare automată (incluse în tocul geamului) sau manuală.

- Conformația ferestrelor: Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa, folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice), sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice. Tâmplăria din PVC sau cea metalică se va înlocui cu tâmplărie din lemn masiv sau stratificat.

- Culorile: Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Elementele de fațadă

Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), dispuse în sistem pavilionar:

- Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui. Cromatica va respecta specificul așezării;
- Târnașul: se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul local;
- Coșul de fum trebuie realizat din materiale solide, care să corespundă atât principiilor de rezistență și stabilitate cât și protecției la foc. Hornurile vor fi zidite la exterior din cărămidă sau piatră sau vor fi realizate din elemente ceramice prefabricate tencuite. Nu se recomandă lăsarea aparentă a coșurilor de fum metalice;
- Frontoanele și decorațiile de fațadă pot fi preluate și reinterpretate detaliile care marchează registrele clădirii: profilul de streășină, profilul de cornișă, profilul de brâu;
- Streășina se va realiza conform specificului local. Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate din punctul de vedere al specificului local și al sustenabilității, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă. Se pot folosi, acolo unde este cazul, lanțuri care să direcționeze scurgerea apelor pluviale.
- Materialele pentru finisaje: folosirea materialelor naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmentii naturali pentru var, este esențială pentru păstrarea specificului peisajelor rurale. Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/dezghet, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor) sau tabla (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, similiatra etc. Nu se vor realiza placări cu piatră să dea un aspect rustic.
- Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale.
- Se vor folosi tehnologiile locale sau ecodurabile, de secol XXI. Se pot folosi tehnologii alternative de asigurare a alimentării cu energie electrică sau termică: panouri solare, panouri fotovoltaice, turbine eoliene la scară redusă, pompe de căldură etc.

Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), de tip monovolum:

- Soclul: Volumetria se va raporta la construcțiile învecinate și, pe plan estetic, nu va constitui un element discrepant în ansamblul așezării;
- Frontoanele și decorațiile de fațadă: Se recomandă o abordare rezervată în ce privește preluarea elementelor decorative din arhitectura tradițională, cu excepția acelor a căror simbolistică s-a păstrat și care sunt continuate încă prin meșteșugurile locale;
- Streășina: Existența streșinilor reprezintă un deziderat, nu este obligatorie la acest tip de clădiri. Sistemele de protejare împotriva intemperțiilor vor fi doar la intrarea în clădire;
- Materialele pentru finisaje: se aplică prevederile anterioare;
- Culorile: se aplică prevederile anterioare;
- Instalațiile și instalațiile tehnologice: acestea nu se vor poziționa înspre stradă.

Intervenții pe construcțiile existente (gabazit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum):

- Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui. Se va păstra aspectul tradițional al soclurilor construcțiilor existente, iar în cazul în

- care au fost alterate prin intervenții neadecvate, se vor repara/reface, respectând materialele și tehnicile constructive specifice locului. Cromatica va respecta specificul așezării;
- În funcție de soluția și de gabaritul construcției, se vor păstra și/sau marca registrele verticale care se încadrează în specificul și scara locală;
 - Se vor păstra și se vor valorifica decorațiile tradiționale ale târnațului, ale obloanelor, ale stâlpilor, ale streșinii, ale paziei și ale capetelor de grinzi, dacă acestea sunt specifice peisajului cultural local.
 - Streașina se va păstra conform specificului local (ca formă și elemente de decorație) sau se va reconforma pentru a-l respecta. Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate din punctul de vedere al specificului local și al sustenabilității, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă. Se pot folosi, acolo unde este cazul, lanțuri care să direcționeze scurgerea apelor pluviale. Apa pluvială nu se va scurge direct în șanțul exterior gospodăriei (adiacent drumului/străzii) prin jgheab și burlan;
 - Materialele pentru finisaje: folosirea materialelor naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmentii naturali pentru var, este esențială pentru păstrarea specificului peisajelor rurale. Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/dezghet, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor) sau tabla (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, simlipiatra etc. Nu se vor realiza placări cu piatră să dea un aspect rustic.
 - Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale.
 - Se vor folosi tehnologiile locale sau ecodurabile, de secol XXI. Se pot folosi tehnologii alternative de asigurare a alimentării cu energie electrică sau termică: panouri solare, panouri fotovoltaice, turbine eoliene la scară redusă, pompe de căldură etc.;
 - Instalațiile și instalațiile tehnologice nu se vor poziționa înspre stradă. Elementele aparente pentru instalații și instalații tehnologice vor fi realizate din materiale durabile.

Construcțiile anexe

Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), dispuse în sistem pavilionar:

Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina prin volumul și plastica fațadelor corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se însereze.

Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), de tip monovolum:

Construcțiile anexe noi nu vor domina prin volum și plastică ansamblul în care se integrează. Se vor utiliza, pe cât posibil, materiale naturale, lăsate aparente sau zugrăvite în culori tradiționale: alb, albastru, ocru etc.

Intervenții pe construcțiile existente (gabariat mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum):

Intervențiile pe construcțiile existente urmează să conserve cât mai mult din fondul specific existent. Orice extindere a acestora, în funcție de gabarit, va urmări recomandările pentru grupa de construcții noi în care se încadrează.

În rândul clădirilor anexe, există numeroase construcții valoroase care păstrează mult mai multe elemente tradiționale decât locuințele. Prin intervențiile asupra clădirilor existente, se va urmări păstrarea și punerea în valoare a elementelor de identitate locală. Șurile sau alte clădiri realizate din piatră vor fi păstrate fără a li se modifica semnificativ forma și volumetria, iar intervențiile vor viza, în principal, spațiile interioare, care vor fi adaptate pentru a putea adăposti noi funcțiuni: locuire, ateliere etc.

Se va urmări păstrarea formei și a dimensiunilor golurilor, precum și a tâmplăriei de lemn. Culoarele utilizate pentru finisarea fațadelor vor fi neutre, specifice locului: alb, albastru, ocru etc. Se va evita colorarea fațadelor în culori stridente: roz, roșu, verde etc.

Amenajările exterioare

Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), dispuse în sistem pavilionar și Intervenții pe construcțiile existente:

- Spațiile de trecere/spațiile exterioare: Întrucât acestea reprezintă un aspect dominant al specificului zonei, se recomandă folosirea târnațului ca spațiu funcțional și estetic. Integrarea va ține cont de specificul local: proporții tradiționale și materiale de alcătuire: piatră, cărămidă, lemn etc. Elementele pot primi, de asemenea, profiluri minime la brâie și cornișe, pentru evidențierea registrelor, ele având rolul de a sublinia și de a potența frumusețea și valoarea construcției. Nu se vor folosi materiale, precum: inox, plastic, sticlă colorată (texturi și culori nespecifice).
- Scările exterioare: Acestea vor marca, de regulă, accesul principal și vor avea rolul de a prelua eventualele diferențe de nivel existente pe teren. Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu plăci ceramice sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă, și nu vor fi marcate prin elemente decorative excesive.
- Pavimentele exterioare: Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea dalelor de ciment și a aleilor turnate. Cimentul este un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic mai ales în sezoanele călduroase. Se va evita orice compus ce conține ciment Portland și asfalt sau rășini sintetice. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minimum 60 de cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală. Se vor crea jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Platformele pentru autovehicule și aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conforme normativelor. Pe cât posibil, aceasta se va amplasa pe teren astfel încât să nu fie vizibilă din spațiul public. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesurile și amenajările din incintă vor ține cont de necesitățile mașinilor de intervenție: pompieri, Salvare. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.

- Vegetația: Se va conserva biodiversitatea (se va încerca, inclusiv, păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului: rândunele, cucuvele, lilieci, vrăbii etc.), prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei și a practicilor agricole tradiționale. În cadrul amenajării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, fâneață (după caz). Suprafața spațiilor verzi va predomina în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafața terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite și minimum 50 % în cazul loturilor adunate/înșiruite). Spațiile libere vizibile din drumurile publice vor fi transformate în grădini decorative, cuprinzând specii locale de plante. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul celor autohtone (de exemplu, cenușer, Paulownia, oțetar-fals: *Ailanthus altissima*). Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.

- Împrejmuirile: Pentru tipurile de împrejmuiri folosite, se va ține cont de următoarele principii:

- împrejmuirea înspre spațiul public va fi opacă în cazul clădirilor construite în vatra satului și semitransparentă în cazul clădirilor construite în afara vetrei satului;
- împrejmuirea față de vecinătăți va fi cu precădere semitransparentă; poate fi opacă, pentru păstrarea intimității; se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/arbuști fructiferi;
- împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente.

Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale, naturale (piatră, lemn, nuiele, pământ), păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor utilizate sau se vor folosi tratamente tradiționale (de exemplu, tencuieli și văruieli ale soclurilor de piatră).

Înălțimea împrejmuirilor la stradă nu va depăși 2,00 m. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură nu constituie o prezență supărătoare. Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate. Nu se va folosi sârma ghimpată.

- Elementele de mobilier exterior/ alte construcții: bancă, fântână, cruce, adăpătoare etc: Mobilierul se va realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu, prinderile metalice), însă acestea nu vor avea o pondere importantă și se vor încadra în specificul și în formele locale. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul (de exemplu, pe băncile din beton/metal nu se poate sta vara/iarna), materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă). Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect rustic.

- Echiparea edilitară: Toate construcțiile trebuie să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților cotidiene, cu respectarea normelor de sănătate și igienă, atât pentru utilizatori, cât și pentru vecinătăți. Acțiunile întreprinse în acest sens nu trebuie să deranjeze mediul și să afecteze vecinătățile prin poluare de orice fel (poluare fonică, scurgeri de canalizare și ape uzate, diverse alte infiltrații și materiale care pot afecta pânza freatică,

poluare luminoasă etc.). Toate bransamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din stradă. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din activitatea gospodăriei (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.). Se pot realiza soluții de captare și refolosire a apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător. Se recomandă o utilizare sub 25 % a suprafeței unui acoperiș pentru amplasarea panourilor.

Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), de tip monovolum:

- Spațiile de trecere/spațiile exterioare: Se vor evita materialele precum: inoxul, plasticul, sticla colorată (texturi și culori nespecifice), metal etc.

- Scările exterioare: Acestea vor marca, de regulă, accesul principal și vor avea rolul de a prelua eventualele diferențe de nivel existente pe teren. Nu se vor realiza scări monumentale, din materiale nespecifice, placate cu ceramică sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă. Scările pot fi realizate și din alte materiale, nespecifice (metal), dacă au un aspect discret.

- Pavimentele exterioare: Vor corespunde cerințelor tehnice impuse de funcțiunea lor. Acolo unde este posibil, se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; dacă nivelul de trafic corespunzător funcțiunii o permite, pot fi înierbate. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minimum 60 de cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală. Se vor crea jgheaburi/ rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Platformele pentru autovehicule și aleile carosabile vor fi pietruite și/ sau înierbate. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu structura și dotările conforme normativelor. Căile de acces pentru mașinile de intervenție (Salvare, pompieri) se vor dimensiona conform normelor specifice. Culorile folosite vor fi discrete, apropiate de cele ale materialelor naturale.

- Vegetația: Suprafața spațiilor verzi va fi conformă legilor și normativelor în vigoare. Spațiile libere cuprinse între aliniament și construcție vor fi plantate cu specii locale de arbori și arbuști, într-o proporție de minimum 50%. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone (ex: cenușer, oțetar-fals: *Ailanthus altissima*). Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.

- Împrejmuirile: Pentru tipurile de împrejmuiri folosite, se va ține cont de următoarele principii:

- împrejmuirea față de spațiul public: va fi opacă sau semitransparentă, în funcție de localizarea clădirii (în vatra satului sau în afara acesteia);
- împrejmuirile față de vecinătăți vor fi cu precădere semitransparente; pot fi opace, pentru diminuarea poluării vizuale, acolo unde este cazul;
- împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente.

Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale naturale. Înălțimea gardurilor nu va depăși 2,00 m. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice. Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate. Pe gardurile din plasă metalică sau pe

elementele metalice ale altor tipuri de gard se vor amplasa plante cățărătoare permanente. Nu se va folosi sârma ghimpată.

- Iluminarea exterioară: Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive. Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală (3 000 K). Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Pe cât posibil, se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare.

- Echiparea edilitară: Toate construcțiile trebuie să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților prevăzute, cu respectarea normelor de sănătate și igienă, atât pentru utilizatori, cât și pentru vecinătăți. Acțiunile întreprinse în acest sens nu trebuie să deranjeze mediul și să afecteze vecinătățile prin poluare de orice fel (poluare fonică, scurgeri de canalizare și ape uzate, diverse alte infii ații și materiale care pot afecta pânza freatică, poluare luminoasă etc). Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV, de satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din activitatea desfășurată pe teren. Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător. Se recomandă o utilizare sub 25 % a suprafeței unui acoperiș pentru amplasarea panourilor.

Porțile

Porțile și împrejmirile (înălțimi, forme, materiale) se vor construi ținând cont de specificul local, cu atenție sporită la dimensiuni și la soluțiile tehnice. Porțile de intrare în gospodărie se vor realiza din materiale naturale locale, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate, dacă acestea păstrează specificul local. Sunt permise decorații discrete, tipice pentru peisajul rural din zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Vor fi evitate porțile metalice lucioase (vezi inoxul) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, polycarbonat sau PVC. Nu se recomandă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Spațiul public

Se recomandă evitarea amenajării cu decorații de tipul căruțelor cu flori, al fântânilor arteziene sau al plantațiilor horticoale cu flori și soiuri de arbuști de import. Materialele folosite trebuie să fie exclusiv cele locale, iar elementele de mobilier (bănci etc.) trebuie confecționate cu meșteri locali. Mobilierul urban, cofretele publice și posturile de transformare și reglare vor fi astfel proiectate, încât să se integreze în peisaj și arhitectura locală. Nu se acceptă proiecte tipizate, ci doar soluții adaptate locului.

Investițiile și evenimentele publice: clădirile publice (școală, primărie, biserică etc.), piețele pentru produsele locale, târgurile sezoniere, festivalurile și sărbătorile, trebuie să fie exemple de bune practici pentru toată comunitatea atât ca arhitectură, cât și ca amenajare și integrare în peisaj.

- Drumurile și alte căi de acces public: Majoritatea drumurilor publice sunt neasfaltate, pietruite și întreținute necorespunzător. De aceea, pe timp uscat, circulația auto ridică praful, pe timp ploios se face mult noroi, iar circulația pe timp de iarnă este extrem de dificilă. În ultimii ani, drumurile principale sunt modernizate exclusiv pentru circulația auto, la această tendință adăugându-se amenajările de tip urban (trotuare înguste, cu pavele de beton) în

interiorul localităților. În mod tradițional, drumurile satești sunt delimitate de zone înierbate, taluzuri sau șanțuri deschise. Ele sunt utilizate simultan de către oameni, bicicliști, animale, căruțe, sănii și autovehicule. Tendința actuală – prin amenajări și asfaltare – este de a crește și a favoriza tranzitul auto, în detrimentul celorlalți participanți la trafic. Acest lucru dăunează siguranței, confortului de locuire și comunității. La nivelul spațiului public, se vor reface aliniamentele existente la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte aliniamente specifice fiecărei localități/ zone din interiorul localității). Se va conserva biodiversitatea (inclusiv, se va încerca păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului: rândunele, cucuvele, lilieci, vrăbii etc.), prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei și a practicilor agricole tradiționale.

În spiritul principiilor de conservare a specificului local, se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor și limitarea vitezei auto, păstrarea rețelei stradale existente și a profilurilor transversale ale drumurilor. Nu se permite lărgirea drumurilor și crearea de trotuare supraînălțate de tip urban, cu rigole îngropate. Suprafețele de circulație (drumuri și alei publice sau private) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, a asfaltului și a pavelor din beton.

Asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale și să includă o atentă rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură (în special în zonele umbrite, unde apa și gheața stagnează) și face extrem de dificilă folosirea drumului.

Drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise, cu vegetație, care prezintă următoarele avantaje: încetinesc scurgerea apei, reduc riscul de inundații (reducerea vitezei apei înseamnă debite mai mici în aval) și participă la preepurarea a apelor recuperate de pe drumuri (fenomenul de fitoepurare). Se recomandă rezolvarea corectă a colectării și a scurgerilor de ape pluviale, a taluzurilor, a podețelor, a sprijinirilor de pe marginile drumului, a parapetelor și a infrastructurii drumului, înaintea lucrărilor de finisare rutieră. În cazul drumurilor secundare, pavarea cu piatră spartă împănată, pe pat de geotextil, este mai rezistentă în timp și mai eficientă. Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) vor fi realizate din materiale locale: zidăria din piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului.

Indiferent de modul de realizare a drumurilor, acestea se întrețin periodic (se completează pietrișul, se repară asfaltul, se curăță șanțurile etc.). Fără o întreținere corespunzătoare, orice drum se deteriorează și face dificilă deplasarea. Întreținerea drumurilor asfaltate e mai costisitoare, iar pe timp de iarnă, aderența lor e mai mică decât a celor pietruite. Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale: piatră cioplită de râu sau de calcar. Tradițional, pentru suprafețele drumului sunt folosite pietre de râu de diferite culori sau cărămidă, în forme geometrice simple. Ulițele și potecile nu vor fi asfaltate sau pavate, se recomandă pietruirea sau înierbarea lor. Pentru plantațiile menite să stabilizeze drumurile se recomandă specii locale.

Zonele de parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă), din materiale locale (refuz de ciur). Sunt interzise pavelor de beton și zonele asfaltate. Parcările vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele, ca în mediul urban.

Pistele pentru biciclete între sate sunt foarte necesare și sunt obligatoriu de făcut de către autoritățile locale, pentru ușurarea transportului de scurt parcurs atât pentru localnici, cât și pentru turiști.

-Elementele de mobilier rural exterior: bancă, fântână, cruce, adăpătoare, stații de transport public, vegetație, locuri de joacă pentru copii etc. Se întâlnesc, în funcție de specificul și destinația așezării, o serie de elemente caracteristice realizate cu preponderență din lemn, nuiele/ lețuri și zidărie din cărămidă și piatră. De aceea, se recomandă ca pentru obiectele noi de mobilier din spațiul public rural să se păstreze specificul localității în care se află. Mobilierul se va realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice etc.), însă acestea nu vor avea o pondere importantă, încadrându-se în specific și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul (de ex., pe băncile din beton/metal nu se poate sta vara sau iarna), materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fi ă de sticlă). Nu se vor realiza placări cu piatră spartă, plăci ceramice sau cu elemente de lemn care să dea un aspect rustic.

Se va evita vopsirea mobilierului în culori stridente sau folosirea unor culori nespecifice de baie pentru mobilierul din lemn.

-Iluminarea exterioară: Nu se va folosi lumina artificială în exces (ținând cont de contextul cu preponderență natural în care se încadrează, aceasta poate dăuna bioritmului animalelor și al insectelor din zonă). Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive. Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală (3 000 K). Iluminarea nu se va realiza în mai multe culori. Pe cât posibil, se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare, atât pentru spațiul public, cât și pentru cel privat.

- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele: Se vor amplasa în așa fel, încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Se recomandă realizarea unor piese/construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase, amplasate în așa fel, încât să nu obtureze construcțiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

Pentru clădirile publice:

Renovarea/ modernizarea clădirilor se va realiza cu următoarele condiții:

- se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice tipului de arhitectură folosit, nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor;

- se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori lemn, țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzic materialele strălucitoare, cromate, inox;

- se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale;

- se recomandă păstrarea prin recondiționare a ferestrelor inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se va evita montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplărilor PVC; în cazul în care la renovările anterioare nu au fost realizate conform proiectului inițial, se recomandă ca la viitoarele intervenții să se revină la formele inițiale;

- se vor evita 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 vor evita amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene, contoare, etc);

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ

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

Se vor asigura zone de protecție sanitară între zonele 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 ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

Extras din Ordinul nr. 994/2018 – zone de protecție sanitară:

ART. 11

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

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

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

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE PENTRU INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

Zona de protecție la liniile electrice coincide cu zona de siguranță.

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, 27,5 m din ax pentru LEA 220 kV.

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

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

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

ZONE DE RISC NATURAL

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 Expunere 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.

Zone cu risc de inundabilitate

Pentru prevenirea riscului de inundații, în perimetrele din intravilanul Comunei Zalha se prevăd: îndiguirea pâraurilor și a văilor ce străbat localitățile și alte lucrări de specialitate ce constau în puțuri și drenuri pentru colectarea și dirijarea apelor. În zonele cu risc de inundabilitate identificate pe planșele anexate, în vederea construirii se va solicita obținerea în prealabil a Avizului Administrației Naționale "Apele Române" și a avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Adâncimile de fundare vor depăși nivelul stratului mâlos, se vor realiza centuri armate la fundații și se vor executa hidroizolații speciale. Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri.

Zone cu risc geotehnic

În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire până la înlăturarea riscului.

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.

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

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.

CĂI DE COMUNICAȚII

Străzile propuse în noile enclave sau extinderi 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.

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

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

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.

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.

Parcaje:

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

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

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

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

Anexa Nr. 5 la RGU:

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

5.1 - Construcții administrative

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

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

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

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

1.1.1 - 1.1.7;

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

1.1.7 - 1.1.10;

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

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

5.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

5.3 - Construcții comerciale

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

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități depână la 400 m²;

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

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

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

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

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

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

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

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

5.7 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

5.8 - Construcții sportive

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

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

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

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

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

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

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

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

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

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

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

5.12 - Construcții industriale

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

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

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectând prevederile R.G.U.

Anexa Nr. 6 la RGU

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

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

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

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

6.2 - Construcții comerciale

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

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

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

6.5 - Construcții de sănătate

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

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

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

6.6 - Construcții și amenajări sportive

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

6.7 - Construcții de turism și agrement

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

6.8 - Construcții de locuințe

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

6.9 - Construcții industriale

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

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

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

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

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).

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).

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

Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

CONDIȚII DE REALIZARE A PARCELĂRIILOR 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.

DISTANȚE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR

Pentru ca o parcelă să poată fi construibilă trebuie să îndeplinească anumite cerințe privind suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea (prevăzute 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 construibile diferențiat, pe categorii de funcțiuni și UTR-uri.

UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRIILOR

Toate clădirile ce urmează a se construi 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 a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

II – PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZC – ZONA CENTRALĂ

ZC – Zona centrală

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L 1 – Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS 1 – Unități socio-culturale;

IS 2 – Unități comerciale și servicii;

IS 3 – Unități de învățământ.

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A – Unități agrozootehnice

V - ZONA SPAȚII VERZI

V 1 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;

V 2 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

V 3 - Amenajări sportive.

TE - ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO - EDILITARE

G1 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE

G1 - Cimitire

T - ZONA TRANSPORTURI

T 1 - Transporturi rutiere

III. PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ STABILITE:

ZP - ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVULUI PROPUȘ PENTRU CLASARE

ZP 1 – Zona de protecție a obiectivului propus pentru clasare - Biserica ortodoxă „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril” – Zalha

IV. ZONE DIN EXTRAVILAN

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE

V. ANEXE

ZC - ZONA CENTRALĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZC:

- Funcțiunea dominantă este de instituții publice și servicii: unități 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, cuplat;
- 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 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZC:

- Amenajarea zonelor centrale va avea ca prioritate asigurarea dotărilor publice necesare localității;
- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri;
- În zonele din intravilan cu risc de inundabilitate, autorizația de construire se va emite numai dacă beneficiarul asigură prin lucrări suplimentare înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a Apelor și declarație pe proprie răspundere.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZC: Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2;
- 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;
- Se interzice demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală tradițională.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

ZC:

- pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să fie respectate următoarele condiții:
 - o front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - o suprafața minimă a parcelei de 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZC:

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local;
- orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

ZC:

- **în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat**, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.
- **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 și numai cu acordul vecinilor;
 - în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5.0** metri.

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

ZC:

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZC:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,5** metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 7 m lățime pentru două benzi de circulație, 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 vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZC:

- staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau în parcuri publice amenajate cu locuri închiriate;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

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

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

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 prevăzute 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.

Pentru instituțiile financiar-bancare câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți; în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

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

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2000 mp;
- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp;
- pentru restaurante va fi prevăzut 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 clienților;

Pentru construcțiile de sănătate va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

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

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

- pentru complexuri sportive, săli de antrenament sau de competiție, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- la cele de mai sus se va adauga un 1-3 locuri de parcare pentru autocar.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZC:

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+M**

Înălțimea maximă admisă la cornișă: 8 m

Înălțimea maximă admisă la coamă: 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZC:

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 tradiționale 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:

Se vor respecta următoarele:

Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale;

- Streșinile vor fi ample (45 – 90 cm) sau 45 – 60 cm la construcții noi cu gabarit mare;
- Decorațiile, dacă este cazul, se vor prelua nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local;
- Șarpanta se va realiza din lemn;
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile; va fi din țiglă ceramică, șindrilă sau paie, cu păstrarea streșinilor;
- Culorile vor fi cele naturale.

Pereții: Se vor utiliza materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (lemn, cărămidă, piatră);

- Zidăria portantă din piatră sau cărămidă va fi lăsată aparentă sau va fi tencuită cu mortar pe bază de var;
- Nu este recomandată folosirea unor materiale ca azbestul, bolțarii de beton sau zgură și PVC-ul (plastic);
- Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc;
- Pentru reparațiile/restaurarea pereților de piatră, se recomandă folosirea pietrei, și folosirea mortarul pe bază de var stins (hidraulic);

- În cazul lemnului, se recomandă re folosirea lemnului vechi nedeteriorat, recuperat din desfacerea unor anexe gospodărești, sau a lemnului certificat ecologic;
- Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei; nu se vor folosi culori stridente și saturate.

Fundațiile: Materialele recomandate sunt, după caz: piatră, beton ciclopian, cărămidă, beton (cu condiția să se realizeze fundații sub zidurile portante; nu se recomandă soluțiile cu radier general, care impermeabilizează o suprafață mare de teren);

- Nu se vor folosi pereți masivi din beton;
- Se vor propune soluții (subzidiri, reparații, îngroșări, țeseri de ziduri, tencuieli cu diverse mortare cu componente naturale armate cu fibre), care să folosească materiale de construcție naturale (piatră);
- Tâmplăria și golurile: Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Elementele de fațadă: Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui. Cromatica va respecta specificul așezării;

- Târnațul: se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul local; Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate din punctul de vedere al specificului local și al sustenabilității, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă.
- Folosirea materialelor naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru păstrarea specificului peisajelor rurale. Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/dezgheț, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor) sau tabla (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, simlipiatra etc. Nu se vor realiza placări cu piatră să dea un aspect rustic.
- Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale.

Construcțiile anexe: Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina prin volumul și plastica fațadelor corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se insereze.

- Se vor utiliza, pe cât posibil, materiale naturale, lăsate aparente sau zugrăvite în culori tradiționale: alb, albastru, ocru etc.
- Culorile utilizate pentru finisarea fațadelor vor fi neutre, specifice locului: alb, albastru, ocru etc. Se va evita colorarea fațadelor în culori stridente: roz, roșu, verde etc.

Amenajările exterioare: Spațiile de trecere/spațiile exterioare: Nu se vor folosi materiale, precum: inox, plastic, sticlă colorată (texturi și culori nespecifice).

- Scările exterioare: Nu se vor realiza scări și accesuri care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu plăci ceramice sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă, și nu vor fi marcate prin elemente decorative excesive. Pentru construcții noi cu gabarit mare, scările pot fi realizate și din alte materiale, nespecifice (metal), dacă au un aspect discret.
- Pavimentele exterioare: Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- Vegetația: Spațiile libere vizibile din drumurile publice vor fi transformate în grădini decorative, cuprinzând specii locale de plante. Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor;
- Împrejmuirile: Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate. Nu se va folosi sârma ghimpată. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.
- Elementele de mobilier exterior/ alte construcții: Mobilierul se va realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră.
- Echiparea edilitară: Toate bransamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din stradă.

Porțile: Porțile de intrare în gospodărie se vor realiza din materiale naturale locale, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate.

- Sunt permise decorații discrete, tipice pentru peisajul rural din zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Vor fi evitate porțile metalice lucioase (vezi inoxul) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC.
- Nu se recomandă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Spațiul public: Mobilierul urban, cofretele publice și posturile de transformare și reglare vor fi astfel proiectate, încât să se integreze în peisaj și arhitectura locală.

- Se întâlnesc, în funcție de specificul și destinația așezării, o serie de elemente caracteristice realizate cu preponderență din lemn, nuiele/ lețuri și zidărie din cărămidă și piatră. De aceea, se recomandă ca pentru obiectele noi de mobilier din spațiul public rural să se păstreze specificul localității în care se află.
- Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul (de ex., pe băncile din beton/metal nu se poate sta vara sau iarna), materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă). Nu se vor realiza placări cu piatră spartă, plăci ceramice sau cu elemente de lemn care să dea un aspect rustic.
- Se va evita vopsirea mobilierului în culori stridente sau folosirea unor culori nespecifice de baie pentru mobilierul din lemn.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele se vor amplasa în așa fel, încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZC:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțuri forate și construcțiile învecinate și 20 de metri între puțuri și fosa septică sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firda de racord/branșament, contoare, antene TV, ș.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZC: spațiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

ZC: împrejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,20 m – conform specificului zonei, cu excepția porților.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZC: POT maxim = 50%

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

ZC: CUT maxim = 1,0

L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L1 – Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă

Subzona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea având un regim de înălțime 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 Zalha 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.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1:

- Locuințe individuale;
 - Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc.;
- Se admit următoarele **funcțiuni complementare**:
- **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 și agropensiuni), servicii, cabinete individuale;
 - **aferente subzonei VI**: 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 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, 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 exclusivitate în interiorul clădirilor;
- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1:

- demolarea clădirilor identificate cu arhitectură tradițională;
- 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: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

L1:

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

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 500 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1:

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 1 metru de la aliniament, conform specificului local;
- 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;
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal pentru asigurarea dezvoltării

capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

L1:

- *în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat*, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.
- *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 și numai cu acordul vecinilor;
- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.0 metri.

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

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 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 7 m lățime pentru două benzi de circulație, 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 interorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1:

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

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

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

Pentru celelalte tipuri de funcțiuni admise: conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1:

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

Înălțimea maximă a nivelului convențional: **3 m**

Înălțimea maximă admisă la cornișă: **5 m**

Înălțimea maximă admisă la coamă: **10 m**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1:

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 tradiționale 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:

Se vor respecta următoarele:

Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale;

- Streșinile vor fi ample (45 – 90 cm) sau 45 – 60 cm la construcții noi cu gabarit mare;
- Decorațiile, dacă este cazul, se vor prelua nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local;
- Șarpanta se va realiza din lemn;
- Înelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile; va fi din țiglă ceramică, șindrila sau paie, cu păstrarea streșinilor;

- Culorile vor fi cele naturale.

Pereții: Se vor utiliza materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (lemn, cărămidă, piatră);

- Zidăria portantă din piatră sau cărămidă va fi lăsată aparentă sau va fi tencuită cu mortar pe bază de var;
- Nu este recomandată folosirea unor materiale ca azbestul, bolțarii de beton sau zgură și PVC-ul (plastic);
- Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc;
- Pentru reparațiile/restaurarea pereților de piatră, se recomandă folosirea pietrei, și folosirea mortarul pe bază de var stins (hidraulic);
- În cazul lemnului, se recomandă re folosirea lemnului vechi nedeteriorat, recuperat din desfacerea unor anexe gospodărești, sau a lemnului certificat ecologic;
- Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei; nu se vor folosi culori stridente și saturate.

Fundațiile: Materialele recomandate sunt, după caz: piatră, beton ciclopian, cărămidă, beton (cu condiția să se realizeze fundații sub zidurile portante; nu se recomandă soluțiile cu radier general, care impermeabilizează o suprafață mare de teren);

- Nu se vor folosi pereți masivi din beton;
- Se vor propune soluții (subzidiri, reparații, îngroșări, țeseri de ziduri, tencuieli cu diverse mortare cu componente naturale armate cu fibre), care să folosească materiale de construcție naturale (piatră);
- Tâmplăria și golurile: Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Elementele de fațadă: Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui. Cromatica va respecta specificul așezării;

- Târnașul: se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul local; Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate din punctul de vedere al specificului local și al sustenabilității, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă.
- Folosirea materialelor naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru păstrarea specificului peisajelor rurale. Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele

de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/dezgeț, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor) sau tabla (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, similiaștră etc. Nu se vor realiza plăcări cu piatră să dea un aspect rustic.

- Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale.

Construcțiile anexe: Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina prin volumul și plastica fațadelor corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se insereze.

- Se vor utiliza, pe cât posibil, materiale naturale, lăsate aparente sau zugrăvite în culori tradiționale: alb, albastru, ocru etc.
- Culorile utilizate pentru finisarea fațadelor vor fi neutre, specifice locului: alb, albastru, ocru etc. Se va evita colorarea fațadelor în culori stridente: roz, roșu, verde etc.

Amenajările exterioare: Spațiile de trecere/spațiile exterioare: Nu se vor folosi materiale, precum: inox, plastic, sticlă colorată (texturi și culori nespecifice).

- Scările exterioare: Nu se vor realiza scări și accesuri care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu plăci ceramice sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă, și nu vor fi marcate prin elemente decorative excesive. Pentru construcții noi cu gabarit mare, scările pot fi realizate și din alte materiale, nespecifice (metal), dacă au un aspect discret.
- Pavimentele exterioare: Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Vegetația: Spațiile libere vizibile din drumurile publice vor fi transformate în grădini decorative, cuprinzând specii locale de plante. Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor;
- Împrejmuirile: Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate. Nu se va folosi sârma ghimpată. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.
- Elementele de mobilier exterior/ alte construcții: Mobilierul se va realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră.
- Echiparea edilitară: Toate bransamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din stradă.

Porțile: Porțile de intrare în gospodărie se vor realiza din materiale naturale locale, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate.

- Sunt permise decorații discrete, tipice pentru peisajul rural din zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Vor fi evitate porțile metalice lucioase (vezi inoxul) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC.
- Nu se recomandă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Spațiul public: Mobilierul urban, cofretele publice și posturile de transformare și reglare vor fi astfel proiectate, încât să se integreze în peisaj și arhitectura locală.

- Se întâlnesc, în funcție de specificul și destinația așezării, o serie de elemente caracteristice realizate cu preponderență din lemn, nuiele/ lețuri și zidărie din cărămidă și piatră. De aceea, se recomandă ca pentru obiectele noi de mobilier din spațiul public rural să se păstreze specificul localității în care se află.
- Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul (de ex., pe băncile din beton/metal nu se poate sta vara sau iarna), materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă). Nu se vor realiza plăcări cu piatră spartă, plăci ceramice sau cu elemente de lemn care să dea un aspect rustic.
- Se va evita vopsirea mobilierului în culori stridente sau folosirea unor culori nespecifice de baie pentru mobilierul din lemn.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele se vor amplasa în așa fel, încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1:

- toate clădirile 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 recomandă 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;
- deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării 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 al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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: împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim 1,50 m înălțime (cu excepția porților) și se vor realiza din lemn sau nuiele.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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**

IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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 - UTILIZĂRI ADMISE

IS 1:

- construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici, construcții și dotări aferente, spații verzi;
- construcții de cultură: cămine culturale, biblioteci, săli de reuniune, etc și dotări aferente, spații verzi.

IS2:

- construcții comerciale: comerț alimentar, nealimentar, magazine, servicii, baruri, construcții și dotări aferente, spații verzi;
- servicii: funcțiuni administrative, financiar-bancare, construcții de sănătate: dispensar, stomatologie, farmacie, funcțiuni de turism, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe, construcții și dotări aferente, spații verzi.
- Locuințe individuale

IS3:

- construcții de învățământ: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, sport, construcții și dotări aferente, spații verzi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS1+IS2+IS3:

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap;
- 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 amplasarea de construcții cu suprafața construită peste 600 mp este obligatorie elaborarea PUD.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS1+IS2+IS3: orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

IS1+IS2+IS3:

Pentru ca o parcelă să fie construibilă, trebuie să fie respectate următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 500 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS1+IS2+IS3:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

IS1+IS2+IS3:

- *în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat*, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.
- *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 și numai cu acordul vecinilor;
- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5.0 metri**.

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

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 3,5 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 7 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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 prevăzute 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.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute 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 prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri de masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcțiile de sănătate va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA 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:

IS1+ IS2+ IS3: S/D+P+2+M

- Înălțimea maximă la coamă:15 m
- Înălțimea maximă la cornișă:12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1+IS2+IS3:

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 tradiționale 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:

Se vor respecta următoarele:

Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale;

- Streșinile vor fi ample (45 – 90 cm) sau 45 – 60 cm la construcții noi cu gabarit mare;
- Decorațiile, dacă este cazul, se vor prelua nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local;
- Șarpanta se va realiza din lemn;
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile; va fi din țiglă ceramică, șindrilă sau paie, cu păstrarea streșinilor;
- Culorile vor fi cele naturale.

Pereții: Se vor utiliza materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (lemn, cărămidă, piatră);

- Zidăria portantă din piatră sau cărămidă va fi lăsată aparentă sau va fi tencuită cu mortar pe bază de var;
- Nu este recomandată folosirea unor materiale ca azbestul, bolțarii de beton sau zgură și PVC-ul (plastic);
- Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc;
- Pentru reparațiile/restaurarea pereților de piatră, se recomandă folosirea pietrei, și folosirea mortarul pe bază de var stins (hidraulic);
- În cazul lemnului, se recomandă re folosirea lemnului vechi nedeteriorat, recuperat din desfacerea unor anexe gospodărești, sau a lemnului certificat ecologic;

- Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei; nu se vor folosi culori stridente și saturate.

Fundațiile: Materialele recomandate sunt, după caz: piatră, beton ciclopian, cărămidă, beton (cu condiția să se realizeze fundații sub zidurile portante; nu se recomandă soluțiile cu radier general, care impermeabilizează o suprafață mare de teren);

- Nu se vor folosi pereți masivi din beton;
- Se vor propune soluții (subzidiri, reparații, îngroșări, țeseri de ziduri, tencuieli cu diverse mortare cu componente naturale armate cu fibre), care să folosească materiale de construcție naturale (piatră);

- Tâmplăria și golurile: Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Elementele de fațadă: Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui. Cromatica va respecta specificul așezării;

- Târnațul: se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul local; Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate din punctul de vedere al specificului local și al sustenabilității, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă.
- Folosirea materialelor naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru păstrarea specificului peisajelor rurale. Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/dezghet, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor) sau tabla (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, simlupiatra etc. Nu se vor realiza placări cu piatră să dea un aspect rustic.
- Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale.

Construcțiile anexe: Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina prin volumul și plastica fațadelor corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se insereze.

- Se vor utiliza, pe cât posibil, materiale naturale, lăsate aparente sau zugrăvite în culori tradiționale: alb, albastru, ocră etc.

- Culorile utilizate pentru finisarea fațadelor vor fi neutre, specifice locului: alb, albastru, ocru etc. Se va evita colorarea fațadelor în culori stridente: roz, roșu, verde etc.

Amenajările exterioare: Spațiile de trecere/spațiile exterioare: Nu se vor folosi materiale, precum: inox, plastic, sticlă colorată (texturi și culori nespecifice).

- Scările exterioare: Nu se vor realiza scări și accesuri care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu plăci ceramice sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă, și nu vor fi marcate prin elemente decorative excesive. Pentru construcții noi cu gabarit mare, scările pot fi realizate și din alte materiale, nespecifice (metal), dacă au un aspect discret.
- Pavimentele exterioare: Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi îniebiate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Vegetația: Spațiile libere vizibile din drumurile publice vor fi transformate în grădini decorative, cuprinzând specii locale de plante. Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor;
- Împrejmirile: Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate. Nu se va folosi sârma ghimpată. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.
- Elementele de mobilier exterior/ alte construcții: Mobilierul se va realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră.
- Echiparea edilitară: Toate bransamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din stradă.

Porțile: Porțile de intrare în gospodărie se vor realiza din materiale naturale locale, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate.

- Sunt permise decorații discrete, tipice pentru peisajul rural din zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Vor fi evitate porțile metalice lucioase (vezi inoxul) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC.
- Nu se recomandă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Spațiul public: Mobilierul urban, cofretele publice și posturile de transformare și reglare vor fi astfel proiectate, încât să se integreze în peisaj și arhitectura locală.

- Se întâlnesc, în funcție de specificul și destinația așezării, o serie de elemente caracteristice realizate cu preponderență din lemn, nuiele/ lețuri și zidărie din

cărămidă și piatră. De aceea, se recomandă ca pentru obiectele noi de mobilier din spațiul public rural să se păstreze specificul localității în care se află.

- Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul (de ex., pe băncile din beton/metal nu se poate sta vara sau iarna), materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă). Nu se vor realiza plăcări cu piatră spartă, plăci ceramice sau cu elemente de lemn care să dea un aspect rustic.
- Se va evita vopsirea mobilierului în culori stridente sau folosirea unor culori nespecifice de baie pentru mobilierul din lemn.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele se vor amplasa în așa fel, încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS1+IS2+IS3:

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate.

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

Pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/pacient;
- pentru creșe speciale: 10-15 mp/copil.

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

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, cu înălțimea de maxim 1.5 m (cu excepția porților), din lemn sau nuiele.
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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 - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A – Unități agrozootehnice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Unități de creștere a animalelor, centre de colectare și prelucrare a produselor agricole, a fructelor de pădure și alte activități legate de agricultură.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A:

- ferme sau crescătorii de animale;
- ferme mixte;
- depozitare
- 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 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A:

Capacitatea unităților agrozootehnice (capete de animale) se va stabili și admite astfel încât să se respecte distanțele pentru zonele de protecție sanitară stabilite conform legii în vigoare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A: Se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

A: Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **15,00** metri și o suprafață minimă de **500** mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A:

- clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin 5 metri față de aliniament;
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

A:

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu.

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

A:

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **5,0** metri.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A:

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 3.5 metri pentru drum cu un sens, respectiv minim 7 metri pentru două sensuri;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A:

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.

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A: Înălțimea maximă admisă: 7 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.

- 1. Volumetrie:** Volumetria simplă specific funcțiunii;
- 2. Raport plin/gol:** adaptat funcțiunii clădirii; se vor realiza ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale);
- 3. Acoperiș**
 - a) Formă
 - Acoperirea clădirilor va fi tip șarpantă sau plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°)
 - Nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului.
 - b) Învelitoare
 - Se admit învelitori din materiale metalice (tablă finisată fără strălucire), ceramice din lemn.
 - c) Tinichigeria
 - Va fi simplă, discretă.
- 4. Parament**
 - Se admite utilizarea betonului aparent, placaje ceramice, din sticlă sau materiale plastice, alucobond sau similar, etc.;
 - Închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, zidărie;
 - Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.
- 5. Tâmplăria**
 - Se admit tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC.
- 6. Elemente adiacente construcției**
 - Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse

(necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei.

- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

7. Amenajări incintă

- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A:

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A:

- 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 - ÎMPREJMUIRI

A: împrejuririle vor avea înălțimea de maxim **1.80** metri (cu excepția porților).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A: POT maxim 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A: CUT maxim = 1,00.

V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT

Se compune din următoarele UTR-uri:

- V 1 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;
- V 2 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- V 3 - Amenajări sportive.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport, spații plantate de protecție și plantări de diferite tipuri.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V 1 - spații verzi inierbate și plantate; sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate;

V 2 – spații verzi inierbate și plantate;

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

V 3 - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V:

- se admit dotări publice, clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a zonei.

- în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate, autorizația de construire se va emite numai dacă beneficiarul asigură prin lucrări suplimentare înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de gospodărire a apelor și declarație pe propria răspundere;

- 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate.

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

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

V: construcțiile permise se vor realiza astfel încât suprafața totală a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a zonei verzi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V:

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 3 metri.

- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

V: 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 CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

V:

- Accesul la spațiile verzi publice se va realiza în mod obligatoriu pe cale pietonală și pe bicicletă;

- Dacă se asigură accesul carosabil, acesta va avea minim 3,5 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V:

Staționarea autovehiculelor se va face numai în locuri special amenajate, în interiorul parcelei sau în parcuri publice amenajate. Se vor asigura locuri de parcare conform normelor în vigoare, corelat cu funcțiunea și capacitatea clădirii.

- Construcții sportive
 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează: un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- Construcții și amenajări de agrement
 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
- Construcții de turism
 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
 - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

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

- Construcții culturale

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează: câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere sau un loc la 10-20 de locuri în sală.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V: regimul de înălțime maxim admis este de P+M, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi de 9 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V:

- la finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente;
- se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică;
- 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.m.d.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V:

- 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 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V: împrejmuirile se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră) sau vor fi de tip gard viu și vor avea înălțimea de maxim 1.50 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V1 : POT maxim =10 %

V2 : POT maxim =30 %

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

V1 : CUT maxim = 0,45

V2 : CUT maxim = 1,2

TE - ZONA PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE

GENERALITĂȚI. 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: incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE: se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TE: se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

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

TE:

- pentru clădiri de servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **200,00** mp și un front la stradă de minim **8,00** m.
- echipamentele aferente lucrărilor tehnico-edilitare se pot dispune pe imobile cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE:

- clădirile se vor dispune retras față de aliniament la o distanță de minim **3,00 m**;
- echipamentele aferente rețelelor edilitare se pot dispune la aliniament;
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13 metri, respectiv cu minim 12 m față de axul drumului județean, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

TE:

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **2,00 m**;
- în cazul echipamentelor dispuse pe terenuri cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora, amplasarea lor se va face pe limitele de parcelă.

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

TE:

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanțele între echipamente și clădiri vor respecta limitele de siguranță și protecție conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE: se va asigura accesul în incinte numai direct, dintr-o circulație publică de minim 3,5 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minum 7 m lățime pentru două benzi de circulație.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE:

- în cazul construcțiilor de clădiri, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism și a normelor tehnice în vigoare;
- în cazul echipamentelor, nu este necesară asigurarea staționării autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE:

- înălțimea clădirilor nu va depăși **7,00 m**;
- înălțimile echipamentelor vor respecta o înălțime maximă de 25 m sau conform reglementărilor tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; se vor folosi culori discrete.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TE: toate clădirile vor fi echipate cu utilități de la rețelele publice sau din surse locale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE:

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- 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 vor avea înălțimi de maxim **2,20 m**.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

TE: POT maxim = 40 %

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

TE: CUT maxim = 1,00 mp ADC/mp teren

G1 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În comuna Zalha zona este reprezentată de funcțiuni de gospodărie 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 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G1:

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară față de obiectivele protejate 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;
- toate cimitirele vor dispune de sală de ceremonii, spațiu tehnic cu temperatură adecvată, sursă de apă, toaletă și toate dotările necesare conform legii în vigoare;
- desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se poate face numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor, pentru motive temeinic justificate și cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte și al cultului respectiv. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face cu avizul autorităților de sănătate publică județene.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

G1: suprafața minimă a unui cimitir va fi de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1:

- clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 5 metri față de aliniament;
- mormintele se vor dispune la o distanță de minim 3 metri față de aliniament;
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

G1:

- clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele laterale și la minim 5 metri față de limitele posterioare.
- mormintele se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele de proprietate.

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

G1: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1: se vor asigura circulația carosabilă până la spațiul de ceremonie, parcare și alei pietonale de incintă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G1: staționarea autovehiculelor se va organiza în parcări amenajate. Necesarul de parcaje:

- 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1: regimul de înălțime maxim admis este – pentru capele, conform cultului, fără a depăși 12 m, pentru clădiri administrative – parter, înălțime maximă 5 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1: conform cultului, fiind interzise culorile stridente și materialele nespecifice: policarbonat, inox, sticlă oglindată, imitațiile de materiale, etc.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G1:

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1: se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

G1: împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2.2 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

G1: POT maxim (construcții + monumente funerare) = 60%.

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

G1: CUT maxim (construcții + monumente funerare) = 0,6.

T - ZONA TRANSPORTURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În comuna Zalha zona de transporturi este reprezentată de transporturi rutiere.

TI – TRANSPORTURI RUTIERE

Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de 20 de metri față de axul drumurilor județene, respectiv de 18 de metri față de axul drumurile comunale, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

T1:

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră
- spații verzi, aliniamente verzi cu pantații înalte
- mobilier urban
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T1:

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

T1:

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

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

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

T1: se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T1: orice construcții sau amenajări ale spațiului public se vor realiza respectând zonele de siguranță și de protecție ale drumurilor și numai cu avizul administratorului.

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

T1: nu este cazul.

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

T1: nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T1:

- orice acces nou din drumurile publice se va realiza numai cu avizul administratorului drumului;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T1: staționarea autovehiculelor în spațiile publice se va face numai în parcări amenajate corespunzător.

- În profilul drumurilor existente și propuse se vor realiza locuri de staționare, în măsura în care spațiul permite acest lucru.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1: nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1: Drumurile existente propuse pentru modernizarea și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație.

- Pentru aleile pietonale și se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști în măsura în care permite spațiul
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, alcătuite din materiale preponderent naturale (lemn, piatră, vegetație)

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1:

- pentru toate spațiile publice se va asigura scurgerea apelor pluviale, în rețele de canalizare pluvială sau rigole pluviale;
- cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, în canale tehnice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1: străzile noi propuse sau propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale propuse, respectiv vor avea prevăzute fâșii plantate de-a lungul carosabilului de minim 0.50 m.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1: nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

T1: nu este cazul

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

T1: nu este cazul

III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ STABILITE:

ZP - ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVULUI PROPUȘ PENTRU CLASARE

ZP 1 – Zona de protecție a obiectivului propus pentru clasare - Biserica ortodoxă „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril” – Zalha

Se vor demara procedurile de clasare în Lista monumentelor istorice a Bisericii ortodoxe „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril” – Zalha.

Orice intervenție în zona ZP1 se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură.

În zona identificată ca sit arheologic, pentru lucrări de construire se va realiza descărcare arheologică. Pentru lucrări de construire în zona de protecție a sitului arheologic se va realiza supraveghere arheologică.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZP1:

- Locuințe individuale
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc.
- Se admit următoarele **funcțiuni complementare**:
 - unități de interes public, administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă, cu suprafața desfășurată mai mică de 250 mp), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensuni și agropensuni), alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri, terase, cofetării, etc), servicii, birouri, cabinete individuale
 - spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive.
 - Echipamente tehnico-edilitare, cu excepția antenelor GSM
- Alei pietonale, accese, parcaje.
- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.
- Se admit activități agricole

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZP1:

- 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 (maxim 5 autovehicule mici pe zi), iar atât

activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor.

- piață agroalimentară se va amplasa la minim 40 de metri față de clădirile de locuințe.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZP1: se interzic următoarele utilizări:

- Depozitare en-gros
- Platforme de pre colectare a deșeurilor
- Unități comerciale de tip supermarket,
- Service auto, spălătorii auto, antene GSM.
- Activități poluante
- Demolarea clădirilor și porților cu arhitectură tradițională.
- alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

ZP1: pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să fie respectate următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 500 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZP1:

- conform specificului local, clădirile vor fi dispuse retras față de aliniament cu cel puțin 1 m.
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

ZP1:

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe

acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5.0** metri.

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

ZP1: clădirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

Pentru locuințe se vor respecta cele 2 tipuri de amplasare a caselor pe lot:

- case amplasate perpendicular pe stradă, aliniat cu construcțiile existente în vecinătate;
- case amplasate paralel cu strada, retrase față de aliniament și poziționate în spatele construcțiilor anexe.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZP1: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,5** metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 7 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZP1:

- staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se recomandă amenajarea de parcări pentru vizitatorii monumentelor istorice;
- staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau în parcări publice amenajate cu locuri închiriate;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

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

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

Pentru celelalte tipuri de funcțiuni, parcările aferente se vor dimensiona conform regulamentului general de urbanism și conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZP1:

Pentru locuințe individuale:

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+M**
- Înălțimea maximă a nivelului convențional: 3 m
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 5 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 10 m

Pentru celelalte tipuri de funcțiuni:

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+M**
- Înălțimea maximă a nivelului convențional: 3 m
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 8 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZP1:

Se vor respecta următoarele:

Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale;

- Streșinile vor fi ample (45 – 90 cm) sau 45 – 60 cm la construcții noi cu gabarit mare;
- Decorațiile, dacă este cazul, se vor prelua nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local;
- Șarpanta se va realiza din lemn;
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile; va fi din țiglă ceramică, șindrilă sau paie, cu păstrarea streșinilor;
- Culorile vor fi cele naturale.

Pereții: Se vor utiliza materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (lemn, cărămidă, piatră);

- Zidăria portantă din piatră sau cărămidă va fi lăsată aparentă sau va fi tencuită cu mortar pe bază de var;
- Nu este recomandată folosirea unor materiale ca azbestul, bolțarii de beton sau zgură și PVC-ul (plastic);
- Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc;
- Pentru reparațiile/restaurarea pereților de piatră, se recomandă folosirea pietrei, și folosirea mortarul pe bază de var stins (hidraulic);

- În cazul lemnului, se recomandă re folosirea lemnului vechi nedeteriorat, recuperat din desfacerea unor anexe gospodărești, sau a lemnului certificat ecologic;
- Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei; nu se vor folosi culori stridente și saturate.

Fundațiile: Materialele recomandate sunt, după caz: piatră, beton ciclopian, cărămidă, beton (cu condiția să se realizeze fundații sub zidurile portante; nu se recomandă soluțiile cu radier general, care impermeabilizează o suprafață mare de teren);

- Nu se vor folosi pereți masivi din beton;
- Se vor propune soluții (subzidiri, reparații, îngroșări, țeseri de ziduri, tencuieli cu diverse mortare cu componente naturale armate cu fibre), care să folosească materiale de construcție naturale (piatră);
- Tâmplăria și golurile: Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Elementele de fațadă: Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui. Cromatica va respecta specificul așezării;

- Târnațul: se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul local; Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate din punctul de vedere al specificului local și al sustenabilității, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă.
- Folosirea materialelor naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru păstrarea specificului peisajelor rurale. Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/dezgheț, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor) sau tabla (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, simlipiatra etc. Nu se vor realiza placări cu piatră să dea un aspect rustic.
- Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale.

Construcțiile anexe: Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina prin volumul și plastica fațadelor corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se insereze.

- Se vor utiliza, pe cât posibil, materiale naturale, lăsate aparente sau zugrăvite în culori tradiționale: alb, albastru, ocru etc.
- Culorile utilizate pentru finisarea fațadelor vor fi neutre, specifice locului: alb, albastru, ocru etc. Se va evita colorarea fațadelor în culori stridente: roz, roșu, verde etc.

Amenajările exterioare: Spațiile de trecere/spațiile exterioare: Nu se vor folosi materiale, precum: inox, plastic, sticlă colorată (texturi și culori nespecifice).

- Scările exterioare: Nu se vor realiza scări și accesuri care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu plăci ceramice sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă, și nu vor fi marcate prin elemente decorative excesive. Pentru construcții noi cu gabarit mare, scările pot fi realizate și din alte materiale, nespecifice (metal), dacă au un aspect discret.
- Pavimentele exterioare: Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- Vegetația: Spațiile libere vizibile din drumurile publice vor fi transformate în grădini decorative, cuprinzând specii locale de plante. Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor;
- Împrejmuirile: Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate. Nu se va folosi sârma ghimpată. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.
- Elementele de mobilier exterior/ alte construcții: Mobilierul se va realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră.
- Echiparea edilitară: Toate bransamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din stradă.

Porțile: Porțile de intrare în gospodărie se vor realiza din materiale naturale locale, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate.

- Sunt permise decorații discrete, tipice pentru peisajul rural din zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Vor fi evitate porțile metalice lucioase (vezi inoxul) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC.
- Nu se recomandă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Spațiul public: Mobilierul urban, cofretele publice și posturile de transformare și reglare vor fi astfel proiectate, încât să se integreze în peisaj și arhitectura locală.

- Se întâlnesc, în funcție de specificul și destinația așezării, o serie de elemente caracteristice realizate cu preponderență din lemn, nuiele/ lețuri și zidărie din cărămidă și piatră. De aceea, se recomandă ca pentru obiectele noi de mobilier din spațiul public rural să se păstreze specificul localității în care se află.
- Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul (de ex., pe băncile din beton/metal nu se poate sta vara sau iarna), materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă). Nu se vor realiza plăcări cu piatră spartă, plăci ceramice sau cu elemente de lemn care să dea un aspect rustic.
- Se va evita vopsirea mobilierului în culori stridente sau folosirea unor culori nespecifice de baie pentru mobilierul din lemn.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele se vor amplasa în așa fel, încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZP1:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării Satu Mare acestora;
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanturi spre pârâuri;
- în situația echipării individuale, se vor respecta normele sanitare în vigoare;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/branșament, contoare, antene TV, ș.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;
- este interzisă amplasarea antenelor GSM.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZP1:

- spațiul neconstruit va fi întreținut cu vegetație spontană și/sau specii endemice;
- fiecare parcelă va asigura un procent de minim 30% spațiu liber cu vegetație spontană sau plantat cu vegetație endemică.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

ZP1: împrejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn sau nuiele. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m (cu excepția porților tradiționale), conform specificului zonei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZP1: POT maxim = 40%

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

ZP1: CUT maxim = 1

IV. ZONE DIN AFARA PERIMETRULUI INTRAVILAN

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE

Terenurile agricole 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 exploatarea 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 Zalha s-au delimitat conform planurilor topografice și a ortofotoplanurilor aferente comunei.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta prevederile Legii 46/2008 – Codul Silvic, art. 37, alin. 11: ”Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 de metri de liziera pădurii se va face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate Stereo 1970.”

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.

RESTRICȚII 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 Zalha 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.