

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

CUPRINS:

I. PRESCRIPTII GENERALE

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

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :

CL1 - Locuinte individuale si colective cu regim de inaltime mic si mediu (maxim P+2+M) din tesutul traditional existent al zonei centrale

CL2 - Locuinte individuale si colective cu regim de inaltime mic si mediu (maxim P+2+M) pe parcele neconstruite ale zonei centrale

L 1 - Locuinte existente de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M)

L2 - Locuinte de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), din noile extinderi sau din enclavele neconstruite.

**LP - ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE/PROPUSE
SPRE CLASARE :**

L1P – Zona de protecție a monumentului istoric - Biserica de lemn "Sf. Fecioara Maria", localitatea Birsau Mare

L2P – Zona de protecție a monumentului istoric - Biserica de lemn "Sf. Nicolae", localitatea Fodora

L3P – Zona de protecție a obiectivului propus pentru clasare - Biserica ortodoxa "Inaltarea Sf. Cruci", localitatea Chizeni

L4P – Zona de protecție a obiectivului propus pentru clasare - Conac, nr. 67, localitatea Dobrocina

L5P – Zona de protecție a obiectivului propus pentru clasare - Biserica ortodoxa "Sf. Nicolae", nr. 105, localitatea Glod

M- ZONE MIXTE :

M1 – Funcțiuni mixte de agrement - spații de primire

M2 – Funcțiuni mixte de recreere – case de vacanță

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 - Activități de producție și de depozitare

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICII :

IS 1 – Unități socio-culturale

IS 2 – Unități comerciale și servicii

IS 3 – Unități de învățământ

IS 4 – Unități administrative

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V 1 - Spații verzi publice:

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

V 1b - Amenajări sportive;

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

V 3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

V 4 - Fasii plantate de protecție sanitară.

V 5 – Pepinieră

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T 1 - Transporturi rutiere;

T 2 - Transporturi pe cale ferată;

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G 1 - Cimitire

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE MAJORE.

ANEXE :

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

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

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ:

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

- Codul Civil.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- 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.
- Legea nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr.26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor..
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- 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 IV:Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor localitateale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000.

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-IP-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-IP-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIP- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

3. DOMENIU DE APLICARE:

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

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 Gilgău și a localităților aparținătoare.

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

3.4. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau 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 pe baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.
- Planul urbanistic de detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

3.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și Codului Civil. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea procedurii de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General preia toate 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
- Planul Urbanistic General al Comunei Gîlgău, proiect nr. 142/1999, elaborat de S.C. ART PROIECT ZALAU.

5. CONDIȚII DE APLICARE.

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

5.2. Pentru zonele de extindere, situate între intravilanul existent (1999) și intravilanul propus, care necesita realizarea de drumuri pe trasee noi sau lucrari de dezvoltare a infrastructurii edilitare este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii.

5.3 Pentru zonele centrale ale localitatilor, zonele protejate si zonele de protectie a monumentelor, a complexelor de odihna si agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor sau a altor zone stabilite conform plansei anexate de Unitari Teritoriale de Referinta, se impune elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, conform Legii 350/2001 a Urbanismului si Amenajarii Teritoriului cu completarile si modificarile ulterioare.

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

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

6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

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

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

6.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum patru parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în 5 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii.

6.3. Orice intervenție asupra monumentelor istorice, sau a intervențiilor sau construcțiilor noi în limita zonei protejate instituite prin prezentul PUG pot fi realizate doar după aprobarea PUD/ PUZ cu avizul DMI.

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

7.1. Zona funcțională este o parte a teritoriului unei localități, în care, prin documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor 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 parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similare:

- relief și peisaj cu caracteristici similare
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă.
- populație cu structura omogenă
- sistem parcellar și mod de construire omogen
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor.
- regim juridic al imobilelor similare;
- reglementări omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei anexate de Unitate Teritorială 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:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

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

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

ARTICOLUL 4	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ARTICOLUL 8	CIRCULATII SI ACCESE
ARTICOLUL 9	STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR
ARTICOLUL 10	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
ARTICOLUL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ARTICOLUL 12	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ARTICOLUL 13	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 14	IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

8. OBSERVAȚII

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

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

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

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

PRESCRIȚII GENERALE CU PRIVIRE LA:

OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU:

Monumente istorice:

1. Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare
2. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Salaj sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniu Național.
3. În sensul Legii 422 din 18.07.2001 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
 - Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice
 - Executarea de mule de pe componente ale monumentelor istorice
 - Amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.
 - Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare
 - Strămutarea
 - Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție
4. Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Salaj sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniu Național.
5. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Salaj sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniu Național.

6. Reglementările urbanistice pentru monumentele istorice și zonele lor de protecție sunt prezentate în cadrul articolelor aferente UTR L1P, respectiv L2P, stabilite în baza Studiului de fundamentare istoric și a legii în vigoare.

Situri arheologice:

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

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

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

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

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

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

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

Imobile propuse pentru clasare:

1. Orice fel de intervenție se va realiza numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Judetene pentru Cultura și Patrimoniu Național Salaj.

2. Autoritățile publice locale vor lua măsuri pentru listarea ca monument istoric a Bisericii Ortodoxe "Înălțarea Sfintei Cruci" din Chizeni, a Bisericii Ortodoxe "Sf. Nicolae" din Glod și a casei-conac de la Dobrocina (Dobrocina nr. 67).

3. Reglementările urbanistice pentru obiectivele propuse spre clasare și zonele lor de protecție sunt prezentate în cadrul articolelor aferente UTR L3P, L4P, respectiv L5P, stabilite în baza Studiului de fundamentare istoric aferent PUG.

Clădiri cu valoare arhitecturală și istorică:

1. În cadrul Studiului de fundamentare istoric au fost identificate casele și construcțiile valoroase din punct de vedere arhitectural și istoric. Pentru fiecare din acestea s-au întocmit fișe analitice care prezintă localizarea lor în plan, descrieri și propuneri pentru intervenții.

2. Orice fel de intervenție se va realiza numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultura și Patrimoniu Național Salaj.

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

Măsuri generale pentru protecție:

Pentru casele tradiționale:

- Referitor la parcelar: se recomandă menținerea parcelarului tradițional
- Referitor la construcții: Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții:
 - o Să se păstreze arhitectura vernaculară
 - o se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnațul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
 - o se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, inox
 - o se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale: alb, albastru (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se vor evita culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
 - o se recomandă păstrarea prin recondiționare a ferestrelor inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se va evita montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;

- se vor evita montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, folosirea tencuielilor decorative granulate , 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 TV, contoare, etc).

Pentru construcții noi:

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
 - să contribuie la punerea în valoare a clădirii cu valoare tradițională, să nu obtureze clădirea existentă și să nu afecteze aspectul de ansamblu al sitului.
 - Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură vernaculară (târnaț, foișor, etc)
 - să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, sa respecte articolele aferente UTR-ului în care se încadrează, conform prezentului regulament.
 - Se recomandă evitarea desființării anexelor cu specific tradițional (șuri, gabânașe, fântâni, etc) în scopul edificării de noi construcții

Pentru anexele gospodărești cu valoare tradițională:

- Se recomandă menținerea și întreținerea anexelor gospodărești cu valoare arhitecturală și istorică datorată în principal expresivității materialelor și a modului de punere în operă a acestora.
- Pentru reabilitări se vor lua în considerare următoarele recomandări:
 - se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale, nu se va modifica raportul plin/gol
 - se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru inelitori țiglă
 - se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale
 - se vor păstra prin recondiționare porțile originale din lemn, timpanele din lemn traforat și decorațiunile din lemn.

Ansambluri/gospodării cu valoare arhitecturală și istorică:

- se vor lua în considerare recomandările menționate mai sus pentru casele tradiționale și anexele gospodărești cu valoare tradițională

- se recomandă păstrarea modului de organizare a gospodăriilor, menținute integral în forma originală de ocupare a terenului, prin evitarea edificării de noi construcții.
- Modernizarea construcțiilor se poate face doar prin păstrarea elementelor tradiționale de limbaj arhitectural și cu menținerea regimului de înălțime actual, precum și cu respectarea modului tradițional de ocupare a curții.

Pentru clădirile publice:

- Se recomandă întreținerea clădirilor prin păstrarea elementelor inițiale
- Renovarea/ modernizarea clădirilor se va realiza cu următoarele condiții:
 - o 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
 - o se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzic materialele strălucitoare, cromate, inox
 - o se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale; pentru învelitori se vor evita culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
 - o se recomandă păstrarea prin recondiționare a ferestrelor inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se va evita montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor 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.
 - o 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.
 - o Se vor evita amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene, contoare, etc).
 - o Se admit mansardări cu condiția ca acestea să se realizeze numai în volumul existent al acoperișului.

ZONE DE SIGURANTA SI PROTECTIE:

1. Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

2. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

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

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

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

6. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

7. Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare va fi de minim 300 m (exceptand statiile ecologice) față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

8. Se interzice construirea în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.

9. Zona de siguranță la conducta de transport gaze este de 20 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

10. Zona de protecție la conducta de transport gaze este de 200 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil dat de deținătorul conductei.

11. Pentru depozitele de deșuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 536/1997, art.8,10,11 și 43.

12. Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09,03,2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29,11,2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 12 m din ax pentru LEA 20kV, 20 m din ax pentru LEA 110 kV. Zona de protecție la liniile electrice coincide cu zona de siguranță.

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

ZONE CU RISC GEOTEHNIC

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

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

- amplasarea de construcții care să profite de panta terenului (construcții în trepte);
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.
- în aceste zone nu se vor executa decapări (excavații) fără sprijiniri;

3. La amplasarea de noi construcții se va ține seama de rețelele subterane și supraterrane existente și de asigurarea stabilității construcțiilor existente.

4. Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC

solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

CAI DE COMUNICATII:

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

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

3. 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.

4. 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) identic cu cel existent la începerea lucrărilor

5. Trotuarele la străzile din localitate sunt de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

6. Fâșia liberă la străzile de categoria III poate fi numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele sunt adiacente părții carosabile.

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

DREPTUL DE PARCELARE:

1. 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)

2. 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)

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

4. 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.

CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI:

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

Conform R.G.U.

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

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

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

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

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

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

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

II – PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :

CL1 - Locuinte individuale si colective cu regim de inaltime mic si mediu (maxim P+2+M) din tesutul traditional existent al zonei centrale

CL2 - Locuinte individuale si colective cu regim de inaltime mic si mediu (maxim P+2+M) pe parcele neconstruite ale zonei centrale

L 1 - Locuinte existente de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M)

L2 - Locuinte de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), din noile extinderi sau din enclavele neconstruite.

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Tipologia locuintelor existente in Comuna Gîlgău este caracteristica zonelor rurale, cu regim de construire izolat, inaltime mică si anexe pentru cresterea animalelor.

Conform Studiului de fundamentare istoric aferent PUG s-a constatat că cele nouă sate pot fi grupate în trei tipologii:

a) satele din nordul și nord-estul Someșului, dezvoltate atât de-a lungul drumului național, cât și tentacular în zona de vale adiacentă drumului național (sate cu dezvoltare mixtă- de versant și vale)- Gîlgău, Glod, Bârsău Mare, Căpâlna;

b) satele din sudul și sud-vestul Someșului, dezvoltate în lunca Someșului, de-a lungul drumului județean (sate cu dezvoltare liniară)- Chizeni, Dobrocina, Fodora;

c) satele din nordul Someșului, dezvoltate pe versanți de-a lungul văilor ce se varsă în Someș: Frâncenii de Piatră, Gura Vlădesei.

Casele tradiționale specifice zonei prezintă patru tipuri de construcții reprezentative. Arhitectură țărănească tipică este bazată pe combinații între aceleași elemente constructive: târnațul cu stâlpi din lemn și învelitoarea cu pante rezezi. S-au identificat și clădiri mai vechi care aveau învelitoarea în două ape, cu timpane drepte.

Cele patru tipuri constau în case cu târnaț cu rudă pe toată lungimea clădirii, cu târnaț cu parapet traforat pe toată lungimea clădirii, fără foișor, cu târnaț cu parapet pe toată lungimea clădirii și foișor central, cu târnaț înglobat în planul clădirii.

Prin combinarea câtorva elemente constructive simple cu detalii decorative (cioplituri, traforuri, tâmplării) și culori (alb sau albastru, prin adăugarea de piatră vântată în var) a rezultat o varietate arhitecturală, fiecare casă având unicitate.

În afară de aceste tipuri de locuință există câteva locuințe construite prin combinarea aceluiași elemente constructive tradiționale, dar cu anumite influențe urbane. Este vorba despre locuințe cu plan mai dezvoltat decât cel al casei țărănești obișnuite; sunt construite din zidărie și exprimă posibilități financiare mai mari ale proprietarilor. Stâlpii din lemn sunt înlocuiți cu stâlpi din cărămidă, iar parapetele cu traforuri delicate din lemn sunt înlocuite total sau parțial cu parapete solide din cărămidă. Ferestrele și ușile sunt mari; tâmplăriile nu mai sunt simple, dulgherești ca la casa țărănească obișnuită, ci sunt mai degrabă de tip urban, evident produse în ateliere specializate. Traforurile de pe frontoane se mențin, dar devin mai elaborate, cu desene și îmbinări complicate. Cu toate că aceste construcții sunt realizate armonios și nu reprezintă intervenții agresive, casele sunt foarte asemănătoare între ele și lipsite de elementele de individualizare, arhitectură care de altfel s-a practicat în zonele rurale de pe întreg teritoriul României, anulând originalitatea fiecărei zone etnografice.

În cadrul Studiului de fundamentare istoric au fost identificate casele și construcțiile valoroase din punct de vedere arhitectural și istoric, care respectă principiile descrise mai sus. Pentru fiecare din acestea s-au întocmit fișe analitice care prezintă localizarea lor în plan, descrieri și propuneri pentru intervenții. Reglementările urbanistice pentru sunt prezentate la cap. **PRESCRIPTII GENERALE OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU.**

Concluziile Studiului de fundamentare istoric precizează că arhitectura tradițională locală are caracteristici comune, întâlnite în toate satele aparținătoare comunei, însă pe teritoriul satelor Chizeni, Dobrocina și Fodora arhitectura tradițională este mai bine păstrată, fondul construit vechi este menținut, la fel și pentru localitatea Frâncenii de Piatră și zonele retrase de la drumul național din Glod, Bârsău Mare și Căpâlna, foarte puțin în Gîlgău și în Gura Vlădesei. De aceea, respectând recomandările Studiului de fundamentare istoric, regulile de construire legate de arhitectura tradițională se vor impune diferit pentru:

a) Chizeni, Dobrocina, Fodora, Frâncenii de Piatră și zonele retrase de la drumul național din Glod, Bârsău Mare, Căpâlna și Gîlgău, pentru prezervarea imaginii satului tradițional în condițiile necesităților actuale de confort al locuirii;

b) zona adiacentă drumului național din Glod, Bârsău Mare, Căpâlna și Gîlgău; de asemenea pentru Gura Vlădesei.

Pentru prima categorie (pct. a) se recomandă ca:

- noua arhitectură locală să nu depășească un regim de înălțime de maxim P+1;
- să se utilizeze în proiectarea noilor construcții elemente tradiționale de limbaj arhitectural, cum ar fi șarpanta cu ape abrupte - peste 45° - , târnațul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat;
- se recomandă folosirea unor materiale adecvate- lemn, piatră, tencuieli tradiționale; învelitori de țiglă sau tablă finisată fără strălucire;

- folosirea culorilor pastelate, discrete, în special cele tradiționale: alb și albastru.

Se va evita:

- utilizarea materialelor strălucitoare, cromate, inox;
- modificarea raportului plin-gol tradițional al fațadelor;
- montarea ferestrelor cu sticlă fumurie sau oglindată, a ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată;
- utilizarea placajelor sau tâmplăriilor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat etc.;
- folosirea culorilor tari pentru învelitori, tâmplării și fațade;
- folosirea tencuielilor decorative granulate;
- placarea soclurilor cu imitații de piatră;
- decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.

Pentru a doua categorie (pct. b), prevederile de la pct. a se vor corobora cu cele specifice zonelor centrale- de exemplu, se va permite edificarea de clădiri publice sau cu destinație de servicii având un regim de înălțime mai ridicat și un alt tip de ocupare a parcelarului, adecvat tendinței puternice de urbanizare deja prezentă.

Restricții impuse :

- Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundatii să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiuri.
- 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/inlăturare a fenomenelor.
- Pentru zona centrală și pentru zonele noi introduse în intravilan, care necesită lucrări de viabilizare (accese, echipare edilitară, etc), în vederea construirii, se vor întocmi PUZ-uri, conform planșei anexate de Unitati teritoriale de referinta.
- Lucrările de viabilizare ale unei zone, pentru a fi judicios realizate, trebuie să parcurgă următoarele etape, în ordinea prezentată: definitivarea tramei stradale viitoare (asigurarea căilor de acces cu

profile minimale în conformitate cu cele prezentate pe planșele anexate, chiar dacă acest lucru presupune cedarea unor suprafețe de teren din domeniul privat în domeniul public), echiparea edilitară a zonelor (apă, canalizare, energie electrică – de preferință prin pozarea acestora subteran, în spațiile verzi aferente circulațiilor carosabile), parcelări/reparcelări conform unui PUZ aprobat

- Traseele drumurile noi propuse vor fi detaliate în documentații de urbanism sau proiecte tehnice, după caz.
- Se vor avea în vedere zonele de protecție aferente rețelele edilitare, de zonele de protecție sanitara stabilite
- Clădirile și gospodăriile valoroase din punct de vedere arhitectural și istoric vor respecta prevederile de la capitolul PRESCRIȚII GENERALE CU PRIVIRE ZONE PROTEJATE.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CL1+CL2:

Funcțiunea dominantă va fi cea de instituții publice și servicii.

- unitati de interes public (administrative, financiar-bancare, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult, sport), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii, cabinete individuale
- locuințe colective
- locuințe individuale
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente
- Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joacă

L1+L2:

Funcțiunea dominantă va fi cea de locuit.

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Cladiri anexe cu rol de adaposturi de animale, de depozitare, bucatarie de vara, anexe gospodărești specifice arhitecturii tradiționale locale (șură, găbânaș, fânare, coștee, fântâni, etc)
- Funcțiuni complementare: unitati de interes public (administrative, financiar-bancare, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult, sport), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii, cabinete individuale

- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente
- Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joacă

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CL1+CL2:

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

L1+L2:

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren, zone inundabile), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Se va ține cont de drumurile noi propuse, de rețelele edilitare cu zonele de protecție aferente, de zonele de protecție sanitară din jurul cimitirelor (50m)
- 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 clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS

- Se admit functiuni complementare ca: spatii comerciale, servicii profesionale, activitati mestesugaresti – cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp AD
- Se admit mici unități de producție și depozitare, cu condiția ca acestea să își desfășoare activitatea în exclusivitate în interiorul clădirilor, să nu fie poluante și să nu creeze niciun fel de discomfort pentru clădirile de locuințe.
- Se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (piscina, chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport) – cu respectarea conditiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale

L2:

- Pentru zonele noi introduse in intravilan, se vor elabora PUZ-uri în situațiile în care se dorește sunt necesare lucrări de viabilizare a zonei (accese noi, echipare edilitară, parcelări, etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

CL1 + L1+CL2+ L2:

- suprafata minima a parcelei trebuie sa fie de **750 mp** cu front la strada de minim **15,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 3,0 m.

- pentru locuințele colective se va asigura o suprafață minimă a parcelei de 2000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CL1+CL2+L1+L2:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 3.0 m pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 5,00 m în cazul străzilor de categorie superioară
- pentru zonele noi constituite, amplasarea cladirilor fata de aliniamente se va face conform P.U.Z., ținând cont de caracterul zonei.

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

CL1+CL2+L1+L2:

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

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

CL1+CL2+L1+L2:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3 metri.
- Deseurile zootehnice rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor si ale institutiilor publice (zona IS).

Este permis sistemul individual de îndepartare si neutralizare a reziduurilor menajere cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodariilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor si ale institutiilor publice (zona IS).

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CL1+CL2+L1+L2:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 3.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CL1+CL2+L1+L2:

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis :

CL1+CL2 : P+2+M (cu exceptia locuintelor individuale pentru care se vor respecta prevederile de la UTR L1 și L2)

L1+L2: P+1+M

CL1+CL2 : Inaltimea maxima adimisa la cornisa : 9 m

Inaltimea maxima adimisa la coama : 12 m

(cu exceptia locuintelor individuale pentru care se vor respecta prevederile de la UTR L1 și L2)

L1+L2:

Inaltimea maxima adimisa la cornisa : 6 m

Inaltimea maxima adimisa la coama : 11 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CL1+CL2+L1+L2:

- cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- la finisarea fatadelor și a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire
- se recomanda folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice funcțiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- dacă se va folosi tabla sau sindrila bituminoasă această va avea doar culoare maro închis sau caramiziu (nu roșu sau bordo-visiniu)
- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiilor de locuire ale zonei
- se recomandă ferestrele și usile exterioare se vor realiza din lemn vopsit în culorile specifice zonei.

Recomandări :

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambianț ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice (recomandat în patru ape –conform specificului local).
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramic (țiglă) sau tablă fără strălucire.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CL1+CL2+L1+L2:

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între put forat apă și construcțiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;

- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CL1+CL2+L1+L2:

- spațiile libere din incinte vor fi plantate și vor ocupa un procent de minim 30% din suprafața parcelei
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

CL1+CL2+L1+L2:

- împrejuririle vor fi spre stradă de maxim **1.80** m înălțime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,00** m înălțime

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

CL1+ CL2 : POT maxim = 50%,

L1+ L2: POT maxim = 30%,

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

CL1+ CL2 : CUT maxim = 1,00.

L1+ L2: CUT maxim = 0,9.

LP - ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE/PROPUSE SPRE CLASARE :

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

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

Pentru monumentele de arhitectură, Biserica Sfinta Fecioara Maria, sat Bîrsau Mare și Biserica de lemn Sf. Nicolae, sat Fodora, au fost instituite zone de protecție, conform Legii 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice, cu scopul de a asigura conservarea și valorificarea cadrului arhitectural al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zona (demolari, construcții noi, modificări ale construcțiilor existente, etc.). În aceste zone se orice fel de intervenții vor fi realizate numai în baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Și Patrimoniu Național Sălaj.

Pentru obiectivele propuse pentru clasificare "Biserica Ortodoxă Înălțarea Sfintei Cruci" din localitatea Chizeni, "Conac" nr. 67 din loc. Dobrocina și Biserica ortodoxă "Sf. Nicolae" din loc. Glod s-au delimitat zone de protecție, în cadrul cărora intervențiile vor necesita avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj și se vor realiza respectând articolele de mai jos până la momentul clasificării bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii, și elaborarea de noi prevederi.

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

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

Planul Urbanistic Zonal va studia zonele delimitate conform plansei de unitati teritoriale de referinta. Acesta se va elabora, aviza și aproba conform legilor în vigoare (Ordinul 526/2003 privind

metodologia de elaborare și cadru conținut al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, Legea 422/2001, Legea 5/2000, Legea 350/2001) și va cuprinde prevederi detaliate legate de reglementările tehnice și estetice de realizare a construcțiilor, respectând articolele de mai jos. Până la momentul elaborării și aprobării PUZ, intervențiile se vor realiza în baza prevederilor acestui regulament –cu condiția obținerii avizului DJCPN Sj.

UTR-uri stabilite în zona LP :

L1P – Zona de protecție a monumentului istoric - Biserica de lemn "Sf. Fecioara Maria", localitatea Birsau Mare

L2P – Zona de protecție a monumentului istoric - Biserica de lemn "Sf. Nicolae", localitatea Fodora

L3P – Zona de protecție a obiectivului propus pentru clasare - Biserica ortodoxa "Inaltarea Sf. Cruci", localitatea Chizeni

L4P – Zona de protecție a obiectivului propus pentru clasare - Conac, nr. 67, localitatea Dobrocina

L5P – Zona de protecție a obiectivului propus pentru clasare - Biserica ortodoxa "Sf. Nicolae", nr. 105, localitatea Glod

L1P – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC - BISERICA DE LEMN "SF. FECIOARA MARIA", LOCALITATEA BIRSAU MARE

Zona de protecție a fost delimitată astfel : la sud limita a fost stabilită pe la capetele parcelelor situate pe partea stângă a drumului național, la est și vest limita zonei de protecție intersectează drumul național în punctele (X1=642286,37; Y1=398893,72), respectiv (X2=642090,53 ; Y2=399315,03). In partea de nord limita zonei de protecție s-a stabilit pe limita intravilanului propus (cca. 150 m adâncime de la drumul național). In partea de nord a monumentului, deși zona de versanți nu a fost introdusă în intravilan, a fost stabilită interdicție de construire (în cazul unor intenții de dezvoltări ulterioare) și interdicție pentru defrișări, pentru protejarea amplasamentului de alunecări ale versantului.

Descrierea sitului :

- referitor la circulație : circulația zonei este asigurată de artera principală (drumul național recent reabilitat) din care monumentul este vizibil pe toată zona de protecție și câteva străzi secundare care necesită intervenții privind reabilitarea și modernizarea acestora (două pe partea dreaptă a drumului național și una pe partea stângă). Intersecții drumurilor secundare cu cel național sunt în unghi drept. Trama stradală actuală se menține aici încă din secolul al XIX-lea.
- referitor la fondul construit : Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, însă zona reprezintă cadrul frecventat cel mai des de locuitori, aici fiind concentrate cele mai importante obiective de interes public : școala, biserica ortodoxă nouă, magazinul sătesc - clădiri

reprezentative pentru istoria localității și dezvoltării localului. Din aceste considerente acestea au fost propuse pentru întreținere conform reglementărilor prezentate la capitolul PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU și a celor din studiului de fundamentare istoric.

- *Referitor la parcelar : majoritatea parcelelor sunt dispuse la drumul național, cu acces direct din acesta. Parcela tradițională este cea cu latura lungă spre stradă, ocupată cu construcții pe contur ; unele s-au păstrat, altele de-a lungul timpului s-au modificat, având acum latura scurtă la stradă și adâncime mai mare (proporție generală de 1/3). Se remarcă faptul că în zona drumului național, suprafețele parcelelor sunt mai mici comparativ cu suprafețele celor adiacente drumurilor secundare. Suprafețele parcelelor variază de la 600-700 mp până la peste 3000 mp . Acest lucru arată în mod evident o tendință de îndesire a țesutului urban, o presiune pe terenurile construibile din centrul localității. Totodată, se observă tendința de construire clădirilor principale spre stradă, cu clădirile-anexă în spate. Fondul construit în această zonă este dens ; există puține parcele pe care s-ar putea edifica noi clădiri.*
- *Referitor la construcții : În Bârsău Mare nu mai există construcții valoroase din vechiul fond construit. Mai există câteva anexe gospodărești, în general în stare proastă și suferind multe intervenții care le-au afectat substanța originală. Organizarea gospodăriei s-a menținut aceeași din vechiul țesut construit al localității: o curte în jurul căreia se află locuința și anexele gospodărești, în construcții separate după rolul lor în economia gospodăriei. În perioada comunistă, vechile case din lemn sau chirpici au fost demolate și înlocuite cu altele din cărămidă, mai spațioase și mai confortabile, dar lipsite de personalitate. În general, în zona de protecție stabilită, se păstrează din arhitectura tradițională elemente valoroase: o volumetrie neagresivă, cu proporții corecte, învelitoare de tip șarpantă în patru ape, regim de înălțime scăzut și o ocupare corectă a terenului. Majoritatea caselor din această zonă au regim de înălțime parter.*

Restricții impuse :

- *orice intervenție din zona se va realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj.*
- *orice intervenție asupra monumentului se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.*
- *Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a monumentului – în principal lucrări de restaurare a picturii și amenajarea sitului pentru vizitare*

- *Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra bisericii și, totodată, să fie prezervată silueta satului tradițional, dominată de turla bisericii.*

- *Se recomandă întomirea PUZ pentru zona de protecție a monumentului istoric, acesta devenind obligatoriu în situațiile care nu respectă prevederile acestui regulament sau este solicitat de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj.*

- *În curtea Bisericii Ortodoxe există un mic obelisc comemorativ ridicat în memoria eroilor satului căzuți în cele două războaie mondiale. Obeliscul se va proteja prin instituirea unei zone de protecție descrise de clădirea bisericii și împrejmuirea curții bisericii spre drumul național și spre drumul local din vest. În acest perimetru se interzice edificarea oricăror construcții și amenajări.*

- *În zonele de versant autorizația de construire se va elibera numai în baza unui studiu geotehnic*

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L1P:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

L1P:

- Cimitir- numai pe amplasamentul existent, eventual extindere dacă e cazul înspre nord – și construcții afrente ; materialele și formele crucilor se vor realiza numai din materiale tradiționale locale

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L1P:

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Este interzisă defășurarea în aer liber, în perioada în care se desfășoară serviciul religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impieta asupra desfășurării activităților lăcașurilor de cult – monumente istorice, numai cu acordul autorităților religioase.
- Defrișări ale versanților din apropierea monumentelor.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

L1P:

- se recomandă menținerea parcellarului existent
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **500 mp**, front la strada de minim **15,0 m**. În cazul în care pe parcela se realizează și anexe, suprafața minimă a parcelei va fi de **1000 mp**.
- *pentru construcțiile de locuit este important să se păstreze organizarea gospodăriei conform tradiției locale (curtea în jurul căreia se află locuința și anexele gospodărești, în construcții separate după rolul lor în economia gospodăriei).*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1P:

- cu excepția clădirilor publice, alinierea actuală a clădirilor este în general de 3 metri față de aliniament, situație care se va menține și pe viitor
- Clădirile publice vor respecta retragerile actuale

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

L1P:

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

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

L1P:

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L1P:

- accesul la parcelele din zona de protecție a monumentului se realizează direct din drumul național sau din străzile secundare ; se recomandă reabilitarea strazilor secundare, în special cea de acces la monumentul istoric.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1P:

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

- se recomandă amenajarea unei parcuri pentru vizitatorii monumentului istoric

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1P:

Pentru construcții de locuit :

- Regim de înaltime maxim admis : *P (conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului*

- Înălțimea maxima admisă la cornișă : 5 m

- Înălțimea maxima admisă la coamă : 10 m

Pentru construcții publice :

- Regim de inaltime maxim admis : ***P+I+M***
- Inaltimea maxima admisa la cornișă : 6 m
- Inaltimea maxima admisa la coamă : 11 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1P:

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fatadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

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

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

Pentru clădirile existente:

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

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

Pentru construcții noi:

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

CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1P:

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

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1P:

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

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

L1P:

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1P:

Pentru case de locuit :

POT maxim = 30%,

Pentru clădiri publice:

POT maxim = 50%,

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

L1P:

Pentru case de locuit :

CUT maxim = 0,3.

Pentru clădiri publice:

CUT maxim = 1,2.

L2P – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC - BISERICA DE LEMN "SF. NICOLAE", LOCALITATEA FODORA

Pentru Biserica de lemn Sf. Nicolae zona de protecție a fost stabilită astfel : la nord de drumul județean limita zonei de protecție se identifică cu limita intravilanul propus (stabilită pe la capetele parcelelor cu front la Dj 109E), la vest limita zonei de protecție intersectează DJ 109 E în punctul (X1=641494,09, Y1=399979,22), iar la est în punctul (X2=641768,77, Y2=400352,73), până la sala de nunți. La sud, limita zonei de protecție a fost stabilită până la drumul secundar, cu acces din DJ 109E.

Zona de protecție s-a stabilit astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra bisericii atât din sat cât și din lunca Someșului și, totodată, să fie prezervată silueta satului tradițional, dominată de turla bisericii.

Descrierea sitului :

- referitor la circulație : circulația zonei este asigurată de artera principală (drumul județean DJ 109E) din care monumentul este vizibil pe toată zona de protecție și două străzi secundare. Sunt necesare intervenții de urgență privind reabilitarea și modernizarea acestora, care deseori în condiții meteo nefavorabile devin impracticabile – inclusiv drumul județean.
- referitor la fondul construit : Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, în zona de protecție fiind cuprinse și atelierul de producție sârmă (pentru care se impune ca activitatea să se desfășoare în exclusivitate în interiorul clădirilor deoarece momentan contribuie semnificativ la degradarea aspectului zonei) și sala de nunți – clădire cu o arhitectură lipsită de valoare.
- Referitor la parcelar : parcelele sunt dispuse la drumul județean, cu acces direct din acesta și din drumul secundar care deservește parcelele din partea de sud a monumentului. Parcela tradițională este cea cu latura lungă spre stradă, ocupată cu construcții pe contur, în localitatea Fodora păstrându-se multe exemple. Parcelele au suprafețe mari, peste 1500 mp. Se observă tendința de construire clădirilor principale spre stradă, cu clădirile-anexă în spate. Fondul construit în această zonă nu este foarte dens ; există spații pe care s-ar putea edifica noi clădiri.

- **Referitor la construcții :** În Fodora există construcții valoroase din vechiul fond construit. Organizarea gospodăriei s-a menținut aceeași din vechiul țesut construit al localității: o curte în jurul căreia se află locuința și anexele gospodărești, în construcții separate după rolul lor în economia gospodăriei. Arhitectura din perioada comunistă e reprezentată de case cu regim de înălțime mic, cu acoperișuri înalte în patru ape; au volume reduse, proporții corecte și sunt acoperite cu țiglă ceramică sau plăci ondulate de azbociment. Arhitectura din această perioadă este lipsită de personalitate, dar se află într-o relație bună cu mediul și cu cadrul construit. În general, în zona de protecție stabilită, se păstrează din arhitectura tradițională elemente valoroase: o volumetrie neagresivă, cu proporții corecte, învelitoare de tip șarpantă în patru ape, regim de înălțime scăzut și o ocupare corectă a terenului. Majoritatea caselor din această zonă au regim de înălțime parter.

Restricții impuse :

- orice intervenție din zona se va realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj.
- orice intervenție asupra monumentului se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.
- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a monumentului – în principal lucrări de restaurare a picturii și amenajarea sitului pentru vizitare
- Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra bisericii și, totodată, să fie prezervată silueta satului tradițional, dominată de turla bisericii.
- Se recomandă întomirea PUZ pentru zona de protecție a monumentului istoric, acesta devenind obligatoriu în situațiile care nu respectă prevederile acestui regulament sau este solicitat de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L2P:

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucatărie de vară, anexe gospodărești specifice arhitecturii tradiționale locale (șură, găbânaș, fânare, coștee, fântâni, etc)
- Funcțiuni complementare: unitati de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii

- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joacă

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L2P:

- Cimitir- numai pe amplasamentul existent, eventul extindere dacă e cazul înspre sud– și construcții aferente ; materialele și formele crucilor se vor realiza numai din materiale tradiționale locale
- Anexele pentru creșterea animalelor se vor realiza numai pentru o capacitate maxima de 5 capete porcine si 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate si la minimum 25 m de cladirile din zona IS
- Echipamente tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea sa nu modifice aspectul general al zonei (exclus antene GSM)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L2P:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.
- Este interzisă defășurarea în aer liber, în perioada în care se desfășoară serviciul religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impieta asupra desfășurării activităților lăcașurilor de cult – monumente istorice, numai cu acordul autorităților religioase.
- Lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

L2P:

- se recomandă menținerea parcellarului existent
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **1000 mp**, front la strada de minim **20,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza și anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1500 mp**.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L2P:

- cu excepția clădirilor publice, alinierea actuală a clădirilor este în general de 3-5 metri față de aliniament, situație care se va menține și pe viitor
- Clădirile publice vor respecta retragerile actuale

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

L2P:

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

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

L2P:

- Cladirile noi vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3 metri.
- Se recomandă degajarea curților de construcții parazitare, insalubre sau cu caracter provizoriu, cu excepția celor cu valoare tradițională (șuri, fântâni, etc) – pentru care se vor aplica reglementările prezentate la cap. PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L2P:

- accesul la parcelele din zona de protecție a monumentului se realizează direct din drumul județean sau din străzile secundare ; se recomandă reabilitarea lor, în special a drumului județean.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2P:

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L2P:

Pentru construcții de locuit :

- Regim de inaltime maxim admis : ***P*** (*conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape*), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului

- Inaltimea maxima adimisa la cornișă : 5 m
- Inaltimea maxima adimisa la coamă : 10 m

Pentru construcții publice :

- Regim de inaltime maxim admis : ***P+I+M***
- Inaltimea maxima adimisa la cornișă : 6 m
- Inaltimea maxima adimisa la coamă : 11 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L2P:

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente.

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

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

Pentru clădirile existente:

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

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

Pentru construcții noi:

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

CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:

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

- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 30° și 45° (chiar peste) – conform specificului local.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L2P:

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

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2P:

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

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

L2P:

- imprejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn. Înălțimea acestora se va corela cu a celor existente – aprox. 1.5 m conform specificului zonei, cu excepția porților tradiționale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2P:

Pentru case de locuit :

POT maxim = 30%,

Pentru clădiri publice:

POT maxim = 35%,

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

L2P:

Pentru case de locuit :

CUT maxim = 0,3.

Pentru clădiri publice:

CUT maxim = 0,9.

L3P – ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVULUI PROPUȘ PENTRU CLASARE - BISERICA ORTODOXĂ "ÎNĂLȚAREA SF. CRUCI", LOCALITATEA CHIZENI

Pentru obiectivul propus pentru clasare "Biserica Ortodoxă Înălțarea Sfintei Cruci" s-a delimitat o zonă de protecție care în partea de nord, vest și sud se identifică cu limita intravilanului propus, iar în partea de est intersectează DJ 109E în punctul de coordonate (X1=6432336,76, Y1=396726,06).

Zona de protecție s-a trasat astfel încât să se protejeze perspectivele de la baza dealului asupra bisericii.

Descrierea sitului :

- *referitor la circulație : circulația zonei este asigurată numai pe artera principală (drumul județean DJ 109E). Sunt necesare intervenții de urgență privind reabilitarea și modernizarea acestuia, care deseori în condiții meteo nefavorabile devine impracticabil*
- *referitor la fondul construit : Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit*
- *Referitor la parcelar : parcelele sunt dispuse la drumul județean, cu acces direct din acesta. Parcela tradițională este cea cu latura lungă spre stradă, ocupată cu construcții pe contur.*

Parcelele au suprafețe mari, peste 1500 mp. Se observă tendința de construire clădirilor principale spre stradă, cu clădirile-anexă în spate. Fondul construit în această zonă nu este dens ; există spații pe care s-ar putea edifica noi clădiri.

- *Referitor la construcții : precum în cazul celorlalte localități, în Chizeni se menține prea puțină arhitectură reprezentativă pentru vechiul fond construit. În perioada comunistă, s-au construit micile case din cărămidă, cu acoperiș în patru ape și învelitoare de țiglă sau azbociment, lipsite de personalitate. Construcțiile noi sunt, în general, case de vacanță, în paralel cu tendința de depopulare a satului fiind prezentă o tendință de ocupare cu construcții și dotări de weekend.*

Restricții impuse :

- orice intervenție din zona se va realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj.

- Se impune protejarea și conservarea bisericii

- administrația locală va începe demersurile pentru clasarea ca monument istoric de categoria A a Bisericii Ortodoxe "Înălțarea Sfintei Cruci" din Chizeni,

-Se recomandă întomirea PUZ pentru zona de protecție a monumentului istoric, acesta devenind obligatoriu în situațiile care nu respectă prevederile acestui regulament sau este solicitat de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L3P:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3P:

- Cimitir- numai pe amplasamentul existent, eventul extindere dacă e cazul înspre sud – și construcții aferente ; materialele și formele crucilor se vor realiza numai din materiale tradiționale locale
- Anexele pentru creșterea animalelor se vor realiza numai pentru o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS
- Echipamente tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu modifice aspectul general al zonei (exclus antene GSM)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3P:

Se interzic următoarele utilizări:

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

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

L3P:

- se recomandă menținerea parcelarului existent
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **1000 mp**, front la strada de minim **20,0 m**. În cazul în care pe parcelă se realizează și anexe, suprafața minimă a parcelei va fi de **1500 mp**.
- *pentru construcțiile de locuit este important să se păstreze organizarea gospodăriei conform tradiției locale (curtea în jurul căreia se află locuința și anexele gospodărești, în construcții separate după rolul lor în economia gospodăriei).*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

L3P:

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

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

L3P:

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

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

L3P:

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L3P:

- accesul la parcelele din zona de protecție se realizează direct din drumul județean care necesită lucrări de reabilitare și modernizare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3P:

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

- se recomandă amenajarea unei parări pentru vizitatorii obiectivului propus pentru clasare

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L3P:

Pentru construcții de locuit :

- Regim de înălțime maxim admis : **P** (*conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape*), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 5 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 10 m

Pentru construcții publice :

- Regim de înălțime maxim admis : **P+I+M**
- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 6 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 11 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L3P:

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

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

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

Pentru clădirile existente:

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
 - o Să se păstreze arhitectura vernaculară
 - o se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnașul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
 - o se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, inox
 - o se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale: alb, albastru (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se vor evita culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.

- se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;
- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

Pentru construcții noi:

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

CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:

- **Voluimetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se recomandă culorile pastelate (alb, albastru). Se interzic materialele strălucitoare (inox).
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.

- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 30° și 45° (chiar peste) – conform specificului local.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L3P:

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puturi forate si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3P:

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

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

L3P:

- imprejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn. Înălțimea acestora se va corela cu a celor existente – aprox. 1.5 m conform specificului zonei, cu excepția porților tradiționale.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L3P:

Pentru case de locuit :

POT maxim = 30%,

Pentru clădiri publice:

POT maxim = 35%,

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

L3P:

Pentru case de locuit :

CUT maxim = 0,3.

Pentru clădiri publice:

CUT maxim = 0,9.

L4P – ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVULUI PROPUȘ PENTRU CLASARE - "CONAC – NR.67", LOCALITATEA DOBROCINA

Pentru obiectivul propus pentru clasare "Conac", nr. 67 din localitatea Dobrocina zona de protecție s-a delimitat astfel : la nord până la limita intravilanului propus, la vest până la capetele parcelelor construite situate pe partea dreaptă a drumului județean, la sud-vest zona de protecție intersectează drumul județean în punctul (X1=641540,248, Y1=402708,149), la sud până la capetele parcelelor cu front pe partea stângă a drumului județean și la nord-est zona de protecție intersectează drumul județean în punctul (X1=641768,417, Y1=402345,750)

Zona de protecție s-a trasat astfel încât să fie protejate perspectivele asupra conacului de pe drumul public și vecinătăți, prin reglementarea unui cadru construit care să îl pună în valoare

Descrierea sitului :

- *referitor la circulație : circulația zonei este asigurată pe artera principală (drumul județean DJ 109E) și două drumuri secundare . Sunt necesare intervenții de urgență privind reabilitarea și modernizarea acestora*
- *referitor la fondul construit : Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit*
- *Referitor la parcelar : parcelele sunt dispuse la drumul județean, cu acces direct din acesta. Parcela tradițională este cea cu latura lungă spre stradă, ocupată cu construcții pe contur. Parcelele au suprafețe mari, peste 1500 mp. Se observă tendința de construire clădirilor principale spre stradă, cu clădirile-anexă în spate. Fondul construit în această zonă nu este dens ; există spații pe care s-ar putea edifica noi clădiri.*
- *Referitor la construcții : în Dobrocina există câteva exemple de arhitectură reprezentativă pentru vechiul fond construit. S-au putut păstrat gospodării care înfățișează modul de organizare tradițional: locuința și șura dispuse perimetral, lăsând curtea liberă. Se găsesc elemente specifice*

arhitecturii tradiționale : târnațul cu parapet traforat și cu foișor central, anexe goposărești având intacte elementele originale: panta abruptă a acoperișului, timpanul de lemn, decorațiunile porților. S-au mai păstrat elemente de împrejmuire și porți dintr-un fond construit mai vechi al satului, care separă spațiul public și cel privat într-un mod armonios prin conformare, înălțime și materiale. Clădirile edificate în a doua jumătate a sec. XX sunt construite din materiale durabile (cărămidă), acoperite cu țiglă sau cu plăci ondulate de azbociment, structurate pe un singur nivel, alcătuite din volume simple și așezate pe parcele astfel încât să nu agrezeze vecinătățile și spațiul public. Deși impersonale, conforme aceluiași "stil" rural, răspândit în toată țara în acei ani, aceste clădiri se încadrează corect în peisajul natural și în cel construit.

Restricții impuse :

- orice intervenție din zona se va realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj.

- Se impune păstrarea și conservarea obiectivului propus pentru clasare, care este o casă de tip conac, cu influențe urbane evidente, cu pridvor larg pe tot conturul și frontoane de lemn bogat decorate, construită probabil în jur de 1930. Este un exemplu de bună adaptare a arhitecturii tradiționale rurale la o clădire de dimensiuni mari. O arhitectură modernă a locuinței adaptată tradiției locale ar putea fi tratată într-o manieră similară. O cercetare a acestei construcții ar putea duce la descoperiri interesante; vechimea sa- estimată la aprox. 80 ani- arhitectura de bună calitate, originalitatea amestecului de tradiție constructivă locală cu elemente de confort urban recomandă clădirea pentru includerea pe Lista Monumentelor Istorice ca monument de importanță locală.

- administrația locală va începe demersurile pentru clasarea ca monument istoric de categoria B a conacului nr. 67 din Dobrocina

-Se recomandă întomirea PUZ pentru zona de protecție a monumentului istoric, acesta devenind obligatoriu în situațiile care nu respectă prevederile acestui regulament sau este solicitat de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L4P:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L4P:

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L4P:

Se interzic urmatoarele utilizari:

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

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

L4P:

- se recomandă menținerea parcellarului existent
- în cazul în care sunt necesare reparcelări, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJCPN Sj și vor asigura o suprafață minimă pentru o parcelă de **1000 mp**, front la strada de minim **20,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza și anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1500 mp**.
- *pentru construcțiile de locuit este important să se păstreze organizarea gospodăriei conform tradiției locale (curtea în jurul căreia se află locuința și anexele gospodărești, în construcții separate după rolul lor în economia gospodăriei).*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L4P:

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

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

L4P:

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

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

L4P:

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L4P:

- accesul la parcelele din zona de protecție se realizează direct din drumul județean care necesită lucrări de reabilitare și modernizare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L4P:

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L4P:

Pentru construcții de locuit :

- Regim de inaltime maxim admis : **P** (*conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape*), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului

- Inaltimea maxima adimisa la cornișă : 5 m

- Inaltimea maxima adimisa la coamă : 10 m

Pentru construcții publice :

- Regim de inaltime maxim admis : **P+I+M**

- Inaltimea maxima adimisa la cornișă : 6 m

- Inaltimea maxima adimisa la coamă : 11 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L4P:

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

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

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

Pentru clădirile existente:

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
 - o Să se păstreze arhitectura vernaculară
 - o se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnașul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
 - o se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru invelitori țigla sau tablă finisată fără strălucire; se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, inox

- se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale: alb, albastru (pe cât posibil cele inițiale) ; pentru învelitori se vor evita culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
- se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;
- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

Pentru construcții noi:

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

CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:

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

- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (detalii decorative – cioplituri, traforuri, îmbinări, tâmplărie decorativă).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 30° și 45° (chiar peste) – conform specificului local.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L4P:

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puturi forate si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L4P:

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

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

L4P:

- imprejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn sau nuiele. Înălțimea acestora se va corela cu a celor existente – aprox. 1.5 m conform specificului zonei, cu excepția porților tradiționale.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L4P:

Pentru case de locuit :

POT maxim = 30%,

Pentru clădiri publice:

POT maxim = 35%,

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

L4P:

Pentru case de locuit :

CUT maxim = 0,3.

Pentru clădiri publice:

CUT maxim = 0,9.

L5P – ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVULUI PROPUȘ PENTRU CLASARE - BISERICA ORTODOXA "SF. NICOLAE", NR. 105, LOCALITATEA GLOD

Pentru obiectivul propus pentru clasare Biserica ortodoxă "Sf. Nicolae" din localitatea Glod zona de protecție s-a delimitat astfel : la nord – Valea Glod, la est – drum secundar, la sud capetele parcelelor cu front la drumul comunal de pe partea dreaptă, la vest incinta școlii (inclusiv) de pe partea stângă a DN 1C.

Descrierea sitului :

- referitor la circulație : circulația zonei este asigurată de către artera principală DC 1C și drumul secundar DC39 (reabilitate recent)
- referitor la fondul construit : Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, însă zona reprezintă cadrul frecventat cel mai des de locuitori, aici fiind concentrate cele mai importante obiective de interes public : școala, biserica, magazinul sătesc - clădiri reprezentative pentru istoria localității și dezvoltării localului. Din aceste considerente acestea au fost propuse pentru întreținere conform reglementărilor prezentate la capitolul PREVEDERI GENERALE PENTRU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU și a celor din studiului de fundamantare istoric.

- *Referitor la parcelar : majoritatea parcelelor sunt dispuse la drumul comunal, cu acces direct din acesta și câteva la drumul național.. In general au latura scurtă la stradă și adâncime mai mare (proporție generală de 1/3). Suprafețele parcelelor sunt mai mici comparativ cu suprafețele celor adiacente drumurilor secundare și variază de la 600-700 mp până la peste 1500 mp. Acest lucru arată în mod evident o tendință de îndesire a țesutului urban, o presiune pe terenurile construibile din centrul localității. Totodată, se observă tendința de construire clădirilor principale spre stradă, cu clădirile-anexă în spate. Fondul construit în această zonă este dens ; există puține parcele pe care s-ar putea edifica noi clădiri.*
- *Referitor la construcții : În Glod s-au păstrat exemple de construcții valoroase din vechiul fond construit, însă din păcate acestea se află în stare avansată de degradare. În perioada comunistă, casele din fondul construit tradițional (vechile case din lemn, cu pridvor) au fost demolate. În locul lor s-au construit case din cărămidă, mai spațioase, mai luminoase și mai solide. Din păcate, acestea- deși păstrează un regim de înălțime redus și un procent mic de ocupare a terenului- nu se încadrează într-o arhitectură specifică locului, ci sunt proiecte tipizate, comune tuturor zonelor țării. În general, în zona de protecție stabilită, se păstrează din arhitectura tradițională elemente valoroase: o volumetrie neagresivă, cu proporții corecte, învelitoare de tip șarpantă în patru ape, regim de înălțime scăzut și o ocupare corectă a terenului. Majoritatea caselor din această zonă au regim de înălțime parter.*

Restricții impuse :

- *orice intervenție din zona se va realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj.*
- *Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a obiectivului*
- *începerea de către administrația locală a demersurilor pentru listarea ca monument istoric de importanță locală a Bisericii Ortodoxe "Sf. Nicolae" din Glod*
- *Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra bisericii și, totodată, să fie prezervată silueta satului tradițional, dominată de turla bisericii.*
- *Se recomandă întomirea PUZ pentru zona de protecție a monumentului istoric, acesta devenind obligatoriu în situațiile care nu respectă prevederile acestui regulament sau este solicitat de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj.*

- în fața școlii se află un mic obelisc ridicat în memoria fiilor satului căzuți pe front; în jurul acestuia se va institui o zonă de protecție delimitată de drumul național, clădirea școlii și limitele laterale ale curții școlii. În zona astfel delimitată se interzic orice construcții.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L5P:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L5P:

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L5P:

Se interzic următoarele utilizari:

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

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

L5P:

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L5P:

- cu excepția clădirilor publice, alinierea actuală a clădirilor este în general de 3-5 metri față de aliniament, situație care se va menține și pe viitor
- Clădirile publice vor respecta retragerile actuale

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

L5P:

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

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

L5P:

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L5P:

- accesul la parcelele din zona de protecție a monumentului se realizează direct din drumul național și drumul comunal ;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L5P:

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L5P:

Pentru construcții de locuit :

- Regim de inaltime maxim admis : ***P*** (*conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape*), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului

- Inaltimea maxima adimisa la cornișă : 5 m

- Inaltimea maxima adimisa la coamă : 10 m

Pentru construcții publice :

- Regim de inaltime maxim admis : ***P+I+M***

- Inaltimea maxima adimisa la cornișă : 6 m

- Inaltimea maxima adimisa la coamă : 11 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L5P:

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate și vor avea volumetria simpla, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente.

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

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

Pentru clădirile existente:

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

Pentru construcții noi:

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

CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L5P:

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

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L5P:

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

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

L5P:

- imprejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale - din lemn. Înălțimile acestora se va conforma cu ale celor existente (aprox. 1,50 m – conform specificului zonei)

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L5P:

Pentru case de locuit :

POT maxim = 30%,

Pentru clădiri publice:

POT maxim = 50%,

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

L5P:

Pentru case de locuit :

CUT maxim = 0,3.

Pentru clădiri publice:

CUT maxim = 1,2.

M- ZONE MIXTE :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

M1 – Functiuni mixte de agrement - spatii de primire

În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea activităților comerciale și turistice (pensiuni, agenții de turism), spații verzi, agrement și sport. UTR M1 cuprinde unitățile de acest gen existente la

drumul national (pensiuni, restaurante, popasuri), cat si trupul de intravilan nou introdus din zona lacului de agrement (Lacul Chisului).

M2 – Functiuni mixte de recreere – case de vacanta

Având în vedere potentialul natural al zonei Frâncenii de Piatră și caracterul de dezvoltare pe versanti, cu locuinte izolate (risipite), pentru UTR M2 este definita dezvoltarea mai multor tipuri de functiuni care se sprijina reciproc: functiunea de case de vacanta, de ecoferme (de dimensiuni reduse sau medii), de agro-turism si agrement.

M1 – FUNCTIUNI MIXTE DE AGREMENT - SPATII DE PRIMIRE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

M1:

- structuri de primire
- activitati sportive in spatii desoperite sau acoperite
- activitati legate de agrement sau/si turism
- baze de tratament, recuperare sau odihna
- loisir in spatii acoperite si descoperite;
- alimentatie publica si mic comert pentru turism
- restaurante, terase amenajate pentru comert
- mobilier urban, spatii pentru joc și odihnă;
- spatii plantate-sqaururi, parcuri publice sau private
- parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 :

- Invederea detalierei prezentului regulament, se vor întocmi planuri urbanistice zonale.
- Pentru zonele cu riscuri naturale în vederea construirii se vor întocmi studii de specialitate care vor stabili măsurile de prevenire/inlăturare a fenomenelor.
- Se admit mici unități de producție și depozitare, cu condiția ca acestea să își desfășoare activitatea în exclusivitate în interiorul clădirilor, să nu fie poluante și să nu creeze niciun fel de discomfort pentru casele de locuințe.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M1:

- orice alte activități decât cele menționate la articolul 1.

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

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

M1:

- suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de minim 800 mp și front la strada de minim 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 4 metri.

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

M1:

- clădirile vor fi retrase cu minim 3.0 metri de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 5.0 metri de la limita posterioară a acesteia.

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

M1:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M1:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.00** metri lățime, dintr-o circulație publică sau privată

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M1:

- staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelor, în afara circulațiilor publice.
- pentru vizitatori se vor prevedea parcaje conform normelor în vigoare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M1:

- clădirile vor avea regimul de înălțime maxim admis de P+2+M.
- înălțimea maximă admisă la coama: 9 metri
- înălțimea maximă admisă la cornisa (streșina): 12 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1:

- la finisarea fatadelor nu se vor utiliza culori stridente : portocaliu, roșu, roz, verde; se recomandă folosirea culorilor pastelate – alb, crem, gri, vernil.
- Camerele de cazare vor avea balcoane cu parapet plin și mană curentă din lemn sau cu parapet din lemn. Se recomandă realizarea de jardiniere la intrarea în clădire și la balcoanele fatadelor.
- Acoperisurile vor fi de tip sarpanta, cu panta cuprinse între 25-45 grade, iar învelitoarea va fi din țigla ceramică de culoarea cărămiziu sau maro. Se interzice folosirea nejustificată din punct de vedere estetic a acoperisurilor cu pante inegale, curbe sau cu lucarne de dimensiuni și forme diferite pentru aceeași clădire.
- Tamplăria exterioară va fi realizată din lemn stratificat cu geam termoizolant transparent.
- Se recomandă folosirea materialelor valoroase din punct de vedere calitativ și estetic la realizarea fatadelor, în special a celor naturale – lemn, piatră, placaje ceramice din cărămida aparentă

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se admit solutii provizorii stabilite prin PUZ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1:

- Se vor amenanaja spatii verzi in proportie de cel puțin 30% din suprafata parcelelor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1:

- imprejmuirile vor fi spre strada de maxim **1,80** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **2,00** m. inaltime

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

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

M1:

- POT maxim de 35 %

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

M1:

- C.U.T. maxim admis = 1.25

M2 – FUNCTIUNI MIXTE DE RECREERE – CASE DE VACANȚĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

M2: Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe individuale
- case de vacanta
- activitati sportive in spatii desoperite sau acoperite
- activitati legate de agrement sau/si turism
- baze de tratament, recuperare sau odihna
- structure de primire
- loisir in spatii acoperite si descoperite;
- alimentatie publica si mic comert pentru turism
- restaurante, terase amenajate pentru comert
- mobilier urban, spatii pentru joc și odihnă;
- spatii plantate-squaruri, parcuri publice sau private
- parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M2 :

- Pentru zonele cu riscuri naturale in vederea construirii se vor intocmi studii de specialitate care vor stabili masurile de prevenire/inlaturare a fenomenelor.
- Pentru zonele noi introduse in intravilan sau pentru enclavele neconstruite, care nu dispun de acces si retele edilitare, se vor intocmi Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu
 - se admit unități agrozootehnice de tip ecoferme pe baza unor studii de impact care vor stabili zonele de protectie fata de celelalte tipuri de constructii.
- Se admit mici unități de producție și depozitare, cu condiția ca acestea să își desfășoare activitatea în exclusivitate în interiorul clădirilor, să nu fie poluante și să nu creeze discomfort

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M2:

- orice alte activitati decat cele mentionate la articolul 1.
- orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice si deci a atractivitatii zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de aglomerari intense, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si care contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

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

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

M2:

- suprafata minima a parcelei trebuie sa fie de minim 800 mp si front la strada de minim 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2:

- Cladirile se vor retrage de la aliniament cu cel putin 4 metri.

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

M2:

- cladirile vor fi retrase cu minim 3.0 metri de la limitele laterale ale parcelei si cu minim 5.0 metri de la limita posterioara a acesteia.

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

M2:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M2:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.00** metri lățime, dintr-o circulație publică sau privata

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M2:

- staționarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelor, in afara circulatiilor publice.
- pentru vizitatori se vor prevedea prin PUZ parcaje conform normelor in vigoare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M2:

- cladirile vor avea regimul de inaltime maxim admis de P+1+M.
- inaltimea maxima admisa la coama: 6 metri
- inaltimea maxima admisa la cornisa (streasina): 9 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2:

- aspectul caselor de vacanta va fi in concordanta cu utilizarea acestora si cu caracterul zonei etnogeografice
- Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură vernaculară (târnaț, foișor, etc)
- să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, sa respecte articolele aferente prezentului regulament.
- se vor folosi culori pastelate (crem, alb, verde deschis) la finisarea fatadelor si materiale naturale : lemn, piatra
- acoperisul va avea o forma geometrica simpla, recomandat în patru ape cu pante abrupte(45 ° și chiar peste conform specificului local). Se interzice folosirea nejustificata din punct de vedere estetic a acoperisurilor cu pante inegale, curbe sau cu lucarne de dimensiuni si forme diferite pentru aceeasi cladire.
- invelitorile se vor realiza din tigla ceramica, doar in culoare caramiziu sau maro sau lemn.
- la tamplaria exterioara si la balustrade se recomanda folosirea lemnului; nu se admite tamplarie confectionata din PVC.
- Elementele adiacente constructiei (terase, scari exterioare, stalpi, parapeti) vor fi concepute si realizate in spiritul traditiei locale.

- Pentru unitatile de primire, cladirile vor avea balcoane cu parapet plin si mana curenta din lemn sau cu parapet din lemn. Se recomanda realizarea de jardiniere la intrarea in cladire si la balcoanele fatadelor.
- Se recomanda folosirea materialelor valoroase din punct de vedere calitativ si estetic la realizarea fatadelor, in special a celor naturale – lemn, piatra, placaje ceramice din caramida aparenta.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M2:

- Echiparea edilitara a cladirilor se va realiza prin surse proprii (in zona neexistand momentan retele publice); acestea se vor realiza respectand normele sanitare in vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2:

- Se vor amenanaja spatii verzi in proportie de cel putin 30% din suprafata parcelelor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M2:

- imprejmuirile vor fi spre strada de maxim **1,80** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **2,00** m. inaltime

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

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

M2:

- POT maxim de 30 %

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

M2:

- C.U.T. maxim admis = 1.00

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

Zona cuprinde urmatoarele UTR-uri:

A1 - Activitati de productie si de depozitare

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

UTR A1 se caracterizeaza prin unitati de productie, de prelucrare si depozitare, baze de transport si servicii industriale, dezvoltate compact.

UTR-ul cuprinde atat unitati existente, cat si terenuri destinate viitoarelor unitati cu functiuni industriale. Dezvoltarea acestei zone va avea in vedere dezvoltarea sociala, prin crearea de noi locuri de munca si dezvoltarea economica, prin atragerea de noi investitii.

Pozitionarea unitatilor industriale a fost astfel conceputa incat sa respecte o distanta considerabila fata de zonele de locuit, pentru a nu se crea discomfort.

Aceste terenuri vor dispune de toate utilitatile necesare : energie electrica, apa, gaze naturale, canalizare menajera, drumuri de acces si iluminat stradal.

Se prevad dimensiuni relativ mari ale parcelelor care sa permita divizarea acestora, în ideea de a asigura o flexibilitate cât mai mare si implicit posibilitatea de a raspunde celor mai variate solicitari. Pentru detalieri privind accese, parcelari, retele edilitare, pentru UTR A1 se vor elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu. (conform plansei de Unitati Teritoriale de Referinta).

Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului.

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :

A1 :

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.
- Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:
 - o Sectiunea C – industria prelucrătoare :
 - Diviziunea 10 - Industria alimentara: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
 - Diviziunea 11 - Fabricarea bauturilor: grupa 110
 - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
 - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de incaltaminte
 - Diviziunea 15 – tabacirea si finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj si marochinarie, harnasamentelor si incaltamintei, prepararea si vopsirea blanurilor.
 - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn si pluta, cu exceptia mobilei, fabricarea articolelor din paie si din alte materiale vegetale impletite.
 - Diviziunea 18 - Tiparire si reproducerea pe suporti a inregistrarilor
 - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza si a preparatelor farmaceutice
 - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
 - Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Productia de profile obtinute la rece
 - Diviziunea 25 – industria constructiilor metalice si a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje si instalatii.
 - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor si a produselor electronice si optice
 - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
 - Diviziunea 28 - Fabricarea de masini, utilaje si echipamente n.c.a.
 - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor si semiremorcilor
 - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
 - Diviziunea 32 – Alte activitati industriale
 - Diviziunea 33 - Repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor
 - o Sectiunea G – Comert cu ridicata si amanuntul; repararea autovehiculelor si motocicletelor:
 - Diviziunea 45 - Comert cu ridicata si cu amanuntul, intretinerea si repararea autovehiculelor si a motocicletelor
 - Diviziunea 46 - Comert cu ridicata cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete
 - o Sectiunea H – Transport si depozitare :
 - Diviziunea 52 – Depozitare si activitati auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitari
 - o Sectiunea J – Informatii si comunicatii :
 - Diviziunea 58 – Activitati de editare
 - Diviziunea 59 - Activitati de productie cinematografica, video si de programe de televiziune; inregistrari audio si activitati de editare muzicala
 - Diviziunea 60 - Activitati de difuzare si transmitere de programe
 - Diviziunea 61 – Telecomunicatii
 - Diviziunea 62 - Activitati de servicii in tehnologia informatiei
 - Diviziunea 63 - Activitati de servicii informatice

- Sectiunea N – Activitati de servicii administrative si activitati de servicii suport :
 - Diviziunea 77 – Activitati de inchiriere si leasing
 - Diviziunea 78 - Activitati de servicii privind forta de munca
 - Diviziunea 79 - Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica

- suprafețe de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturise mici.
- plantatii verzi de protectie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A1 :

Pentru toate suprafețele s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z, conform planșei de Unitati teritoriale de referinta.

- Activitățile aferente codurilor CAEN care fac parte din secțiunile prezentate la articolul 1, dar care nu au fost menționate, se vor putea realiza cu condiția întocmirii unui Plan urbanistic zonal, care va avea ca studii de fundamentare studii de impact asupra mediului și asupra sănătății populației, care vor stabili măsurile de eliminare/diminuare a impactului asupra mediului, astfel încât să nu incomodeze activitățile vecine.
- Se admit unități agrozootehnice numai conform PUZ care va avea ca studii de fundamentare studii de impact asupra mediului și asupra sănătății populației, care vor stabili măsurile de eliminare/diminuare a impactului asupra mediului, astfel încât să nu incomodeze activitățile vecine.
- În cazul în care PUZ –ul va necesita detalieri, pentru mobilarea parcelei se vor realiza planuri urbanistice de detaliu. .
- Sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- Se va ține cont de terenurile accesibile pe cale ferată industrială care vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care vor putea utiliza pe viitor acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- Se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- Se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitară prevăzute în anexa.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

A1:

- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.
- orice alte funcțiuni față de cele prevăzute la art. 1 și 2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

A1:

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **15,00** metri si o suprafata minima de **1000** mp.

Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou create prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A1: – conform P.U.Z

- se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de :

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

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

A1: – conform P.U.Z

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.
- Se vor respecta distantele minime egale cu jumatare din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

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

A1: – conform P.U.Z

- Distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de **4,0** metri.
- Distanta de mai sus se poate reduce la jumatare daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activiti permanente.
- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice .

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

A1: – conform P.U.Z

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim **3.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

- Accesele in parcele se vor face din strazile de categoria I si II vor fi la minimum **40** m distanta, iar daca acest lucru nu este posibil, accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1: – conform P.U.Z

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.
- In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

A2 - conform P.U.Z.

- se vor respecta inaltime maxime ale cladirilor de **12,0** metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A1 :

- conform P.U.Z
- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A1 : – conform P.U.Z

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- Se admit si solutii provizorii/locale conform PUZ

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A1 : – conform P.U.Z

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

A1 : - conform P.U.Z.

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m. si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doilea gard transparent de maxim **2.00** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de intrarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

A1 : POT maxim 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1 : CUT maxim = 3.

IS- ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR:

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde unitati socio-culturale, unitati comerciale si servicii, unitati de invatamant, situate in satul reședință de comună Gîlgău sau in localitatile apartinatoare.

In localitatile apartinatoare institutiile publice sunt limitate, fiind adaptate la cerintele locale. In sate, exista unitati de invatamant prescolar sau scolar, unitati culturale si unitati de cult. Unitatile comerciale sunt in general magazine mixte.

Zona cuprinde urmatoarele UTR-uri:

- IS 1** – Unitati socio-culturale
- IS 2** – Unitati comerciale si servicii
- IS 3** – Unitati de invatamant
- IS 4** – Unitati administrative

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

IS 1: - constructii de cult: lacasuri de cult

- constructii de cultura: biblioteci, muzee, case de cultura, teatre, expozitii, sali de reuniune, cinematografe, sali polivalente, centre si complexe culturale.

IS2: - constructii comerciale: comert alimentar, nealimentar, magazine, supermarketuri, piata agroalimentara, servicii, autoservice, restaurante, cofetarii, cafelele, baruri, hoteluri, pensiuni, agentii de turism

- constructii financiar-bancare: sedii de banci, filiale, sedii de societati de asigurari
- constructii de sanatate: spital general, spital de specialitate, dispensare, stomatologii, farmacii, centre de recoltare, crese speciale

IS3: - constructii de invatamant: invatamant prescolar - gradinite, scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale, profesionale, invatamant superior.

IS4 : – Unitati administrative : primărie.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

IS1+IS2+IS3+ IS4 :

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de **100** metri de unitati de invatamant.
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile neconstruite cu conditia sa se mentina accesul carosabile si trecerile pietonale necesare, parcuri si spatii verzi conform prezentului RLU si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente.
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- pietele agroalimentare se vor amplasa in zona de interes comercial
- autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevazute la articolul 1.
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp. cu un front la strada de minim **15.0** metri;

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500** mp. si un front la strada de minim **12.0** metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6** metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si caracterul zonei construite;

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **5.0** metri;
- in cazul cladirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **5.0** metri

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

IS 1 – pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere minim **5** locuri de parcare.

- Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori si spectatori si personal, dupa cum urmeaza :

- cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere
- un loc la 10-20 locuri in sala

IS 2 – pentru institutiile financiar-bancare cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti ; in functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza :
 - un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp
 - un loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2000 mp
 - un loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.
- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri de masa ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- pentru constructiile de sanatate va fi prevazut cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

IS 3 – pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

IS4 – cate un loc pentru 5 angajati

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile invacinate.
- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;

Regim de inaltime maxim admis :

IS 1+ IS2+ IS3+IS4 : P+2+M

Pentru unitățile de cult – conform proiectelor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, dar respectand conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;

- cladirile cu functiuni publice vor beneficia de o arhitectura echilibrata - moderna, a carei imagine sa asigure legatura dintre fondul construit existent si cel viitor dezvoltat.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se admit solutii provizorii in baza intocmirii unor documentatii de urbanism.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

IS1 : - pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localite.

- Pentru toate constructiile culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei – 10-20% din suprafata totala a terenului.

IS2 :- pentru constructiile de sanatate vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza :

- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
 - parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/pacient
 - pentru crese speciale : 10-15mp/copil
- pentru constructiile comerciale, vor fi prevazute cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare 2-5% spatii verzi din suprafata totala a terenului.

IS3 : pentru unitatile de invatamant prescolar, incintele vor fi prevăzut un spațiu verde cu lățimea de minimum 25 m, cu rol în reducerea influenței zgomotului stradal.

IS4 : vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ in proportie de minim 15 % din suprafata terenului

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiuri :
 - imprejmuiuri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.
 - imprejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- pentru punerea in valoare a constructiilor publice se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente sau din gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu mentiunea de a se respecta POT maxim = 50%,

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

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

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

Se compune din urmatoarele UTR-uri:

V 1 - Spatii verzi publice:

V 1a - Parcuri, gradini publice, scuaruri si fasii plantate (publice);

V 1b - Amenajari sportive;

V 2 - Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede;

V 3 - Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

V 4 - Fasii plantate de protectie sanitara.

V 5 – Pepiniera

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

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

Suprafetele intravilane cu risc de producere a alunecarilor de teren vor fi plantate in vederea stabilizarii versantilor.

Se vor realiza fasii plantate de protectie sanitara pentru cimitire.

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

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

V 2 - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

V 3 + V 4 + V 5 - conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

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

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- Se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitare prevăzute în anexa.

V5 - se admit construcții specifice activității

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V 1 - V 5 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor inverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 2;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

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

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

V 1 - V 5 - conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V 1 - V 5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

T 1 - TRANSPORTURI RUTIERE

T 2 - TRANSPORTURI PE CALE FERATA

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

Zona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.

Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul S.N.C.F.R.

Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și căile ferate.

Intrucat aspectul general este puternic influentat de imaginile oferite de catre principalele cai de acces rutier si feroviar, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de transporturi dupa cum urmeaza:

T 1 + T 2 - se conditioneaza acordarea autorizatiei de construire de calitatea cladirilor si amenajarilor vizibile din drumurile publice;

T 2 - aspectul oferit de spatiul aferent caili ferate, va face obiectul unui studiu de ansamblu

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T 1 :

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

T 2 :

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

T 1 :

- pentru zonele noi introduse în intravilan se recomandă respectarea unei retrageri de 26 de metri a construcțiilor față de drumul național și de 24 de metri față de drumul județean, în scopul de a oferi posibilități ulterioare de modernizare sau extindere;
- incintele unităților de transport și garajele publice se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- Se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitare prevăzute în anexa.

T 2 :

Construcții care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate. Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **100,00** m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate. (conform RGU). Zona de siguranță reprezintă fașia măsurată din ax în lățime de 20 de metri. În zona de siguranță nu se pot realiza alte construcții decât cele care aparțin SNCFR, iar în zona de protecție a căii ferate, pentru noi construcții, se va solicita avizul SNCFR.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice , care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate si anume:

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T 1 :

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

T 2 :

- Se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. In prezentul regulament prin zona de siguranța a căii ferate se înțelege fâșia de teren de **20,00 m** de o parte și de alta din axul căii ferate, de-a lungul acesteia.
- In zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
 - amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
 - efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate romane precum si a condițiilor de desfășurare normala a traficului.

- Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care sa deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.R.

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

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

T1+T 2 - conform studiilor de specialitate.

- Se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentatie

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T 1 - Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

T 2 – Conform studiilor de specialitate.

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

T 1 - Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

T 2 – Conform studiilor de specialitate

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

T 1 – Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T 1- Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

- accesele si pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T1+T2 :

- 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fara sa obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate si a semnalelor CF.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

T 1- inaltimea cladirilor nu va depasi **12.0** metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

T 1- volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare ;

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

T 1- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T 1 – strazile noi propuse sau propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale intocmite pe planșa de Reglementari urbanistice, respectiv vor avea cel puțin 0.30 m spatiu destinat spatiilor verzi, fasilor plantate, de o parte si de alta a carosabilului.

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T 1 :

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.00** metri din care un soclu de **0.30** m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2.00** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata se aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

T 2 - conform studiilor de specialitate.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

T 1 - conform studiilor de specialitate

T 2 - conform studiilor de specialitate

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

T 1 - conform studiilor de specialitate

T 2 - conform studiilor de specialitate

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele UTR-uri:

G 1 – UTR cimitire

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

G1 - cimitire și clădiri anexă:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G1

- pentru cimitirele situate în zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele: crucile mormintelor se vor realiza conform speciicului local, iar prin PUZ se va preciza în detaliu materialele și formele acestora.
- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

G1 - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G1 - conform proiectelor de specialitate

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

G1 - conform proiectelor de specialitate

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

G1 - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

G 1- conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G1 – conform proiectelor de specialitate

- Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerintelor tehnice specifice functiunii.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G1 - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G1 – se va tine cont de caracterul functiunii

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

G1 - se vor asigura: puncte de apa din retea publica, un punct sanitar, spatii de depozitare a deseurilor .
- se va sigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G 1 - conform proiectelor de specialitate

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMURI

G 1 :

- conform proiectelor de specialitate
- imprejmirile spre strada vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2.00 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

G 1 - conform proiectelor de specialitate

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

G 1 – conform proiectelor de specialitate

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (cladiri si instalatii apartinand alimentarii cu apa, gaz, energie electrica, tefelonie, canalizare, statia de epurare, statii de pompare, statii de transformare si 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 Anexa la 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, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

TE - birouri autonome;

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

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

- Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa și pe planșele anexate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

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

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

TE -pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **500,00** mp și un front la stradă de minim **15,00** m.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

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

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

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

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

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

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

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

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

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

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

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40 % din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TE - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10,00 m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE - toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zona.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE :

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00 mp**;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TE - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 m** din care un soclu de maxim **0,60 m**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de maxim 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

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

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

TE- POT maxim = 50 %, sau conform normelor tehnice specifice.

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

TE - CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp teren, sau conform normelor tehnice specifice.

ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al localitatii 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 amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact asupra mediului și sanataii populatiei, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE.

Suprafețele împădurite din extravilanul Comunei Gîlgău s-au delimitat conform planurilor topografice și a ortofotoplanurilor aferente localitatii.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale localitatii;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Comunei Gîlgău 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.

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 și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Intocmit: ing. Faur Camelia

Sef proiect: arh. Urb. Florut Florin Dan

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, în funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):
 - fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 m amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, etc.
 - adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00 m, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de min. 0,70 - 0,100 m deasupra solului și min. 0,60 m sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.
- norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap. 4):
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele în vigoare precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- | | |
|--|------|
| - depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile | 55 m |
| - instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare | 50 m |
| - centre populate și locuințe individuale | 65 m |
| - paralelism cu linii CF, cartament normal | 80 m |
| - paralelism cu drumuri: | |
| • naționale | 52 m |
| • județene | 50 m |
| • din localitate | 48 m |

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la TRANSGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- drum expres - 50 m;
- drumuri naționale - 26 m;
- drumuri județene - 24 m;
- drum de centura- 22 m
- drumuri comunale - 20 m;

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Se considera, zona de protecție suprafața delimitată, cu o rază, de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr. 536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500 capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000 capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000 capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000 capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000 capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
<u>Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine</u>	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

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

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

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

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

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

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maximă a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automată calității apei,	- 2 m în jurul construcției hidrometrice și instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

ANEXA 2. DICTIONAR DE TERMENI URBANISTICI:

Accesul direct – posibilitatea de intrare- iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela

Ampriza drumului – suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta

Arie naturala protejata – zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si avand un regim special de ocrotire si conservare, in care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (*Legea 350/2001*).

Aspectul general al zonelor urbane si rurale – determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitia urbana etc

Bransamentul de apa – conducta de legatura de la reseaua publica de distributie la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul si constructiile aferente (camin, vana de golire etc.)

Bransamentul de gaze – conducta de legatura, conducând gaz nemasurat de la o conducta aparținând sistemului de distributie pâna la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare

Bransamentul electric – partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa între linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului)

Categoria strazii – se stabileste în functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizând servitutile care îl greveaza) ale acestuia

Constructii cu caracter provizoriu – constructiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul functiunii adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin Autorizatia de construire. De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida în vederea aducerii terenului la starea initiala (confectii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Din categoria constructiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si în spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza în aceleasi conditii în care se autorizeaza constructiile definitive (*Legea 50/1991*).

Coridor ecologic – zona naturala sau amenajata care asigura cerintele de deplasare, reproducere si refugiu pentru speciile salbatice terestre si acvatice (*OUG 57/2007*).

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu maximum jumătate din înaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre în peretii de închidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci când pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înaltimea libera, se considera subsol si se include în numarul de niveluri subterane ale constructiei (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

Destinatia terenurilor – în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute în reglementarile cuprinse în planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii

Distantele minime de protectie între zonele construite si o serie de unitati industriale, zootehnice, unitati de salubritate care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât sa se asigure conditiile de protectie a populatiei împotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor

Dotari publice – terenuri, cladiri, constructii, amenajari si instalatii, altele decât sistemul de utilitati publice, aparținând domeniului public sau privat al unitatilor teritorial-administrative sau al statului si destinate deservirii populatiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezinta obiectiv de utilitate publica.

Dotarile publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sanatate;
- obiective de cultura;
- obiective de sport si recreere;
- obiective de protectie si asistenta sociala;
- obiective de administratie publica;
- obiective pentru autoritatile judecatoresti.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, si clasificate tehnic, conform legislatiei si terminologiei tehnice, în autostrazi, drumuri expres, nationale, judetene si comunale în extravilan si strazi în intravilan

Echiparea edilitara – ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura în teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant

Echiparea edilitara în sistem individual – asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice

Edificabil (suprafata edificabila) – suprafata componenta a unei parcele, în interiorul careia pot fi amplasate constructii, în conditiile regulamentului local de urbanism.

Fondul forestier national este constituit din paduri, terenuri destinate împaduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, iazurile, albiile pâraielor si terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate **paduri** terenurile acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0.25 ha. (*legea nr. 46/2008 - codul silvic*).

Funcțiunile urbane – activitati umane specifice care se desfasoara într-o localitate, într-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare

Garajele – constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru stationarea, adapostirea, întreținerea si eventual reparatia autovehiculelor.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a

balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita.

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

(11) daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici se calculeaza adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

(11) daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului initial, adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii (*legea 350/2001*).

Infrastructura feroviara – ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant, cladirilor statiilor de cale ferata cu facilitatile aferente, precum si celelalte cladiri si facilitati destinate desfasurarii transportului feroviar

Interdictie de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistica urmare careia, într-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa (*legea 350/2001*).

Intravilanul localitatii – teritoriul care constituie o localitate se determina prin planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinatie, înalntrul caruia este permisa realizarea de constructii, în conditiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în planul urbanistic general (PUG) al localitatii (*legea 50/1991*).

Imrejmuirile – constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile învecinate

Habitat natural – zona terestra, acvatica sau subterana, în stare naturala sau seminaturala, care se diferentiaza prin caracteristici geografice, abiotice si biotice (*oug 57/2007*);

Limita intravilanului este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent în intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice își asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare. Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localitatilor cât si pentru trupurile ce cuprind constructiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic

Locuinta individuala – (în sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependentele, dotarile si utilitatile necesare, având acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata în scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

Locuinte colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuinte, amplasat pe o singura parcela si situat în una sau mai multe constructii, având de regula acces comun si unde exista atât proprietati comune cât si proprietati individuale.

Mansarda (prescurtat: M) – spatiu functional amenajat în volumul podului constructiei. se include în numarul de niveluri supraterane. (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*). In sensul prezentului regulament, se considera mansarde acele spatii care respecta urmatoarele conditii suplimentare:

- podul constructiei va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul constructiei nu va depasi, în proiectie orizontala, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafata desfasurata a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele functionale si/sau decorative amplasate în spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Prin natura lor piesele de

mobilier urban sunt asimilate constructiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitând emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea (*legea 50/1991*).

Nivel – spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor închise sau deschise, delimitat de plansee. Constituie nivel supanta a carei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spatiului în care se afla (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale carui limite exterioare, în proiectia orizontala, sunt retrase fata de cele ale nivelului inferior. In sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fatadele cladirii care sunt vizibile din spatiul public, în asa fel încât planul care uneste cornisa superioara sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras sa nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafata construita desfasurata a nivelului retras nu va depasi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publica – se considera obiective de utilitate publica: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatie; deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; îndiguiri si regularizari de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adâncime; cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de învățământ, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor natural si a monumentelor naturii; prevenirea si înlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala. (*legea 33/1994, o. MLPAT nr. 21/n/2000*)

Parcajele – spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp

Parcela – suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinând domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil

Parcelare – actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. Pe regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime (*legea 350/2001*).

Parcuri de activitati – categorie noua de zona de activitati purtatoare de dezvoltare, legata de tehnologii avansate, continând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicarii inovatiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior si formare profesionala, activitati productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expozitii, facilitati pentru angajati

si clienti. Parcurile de activitati sunt situate pe autostrazi sau pe arterele principale de circulatie spre centrul orasului si sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic si peisagistic de înalta calitate, urmarindu-se asigurarea unui aspect atractiv si reprezentativ pentru prestigiul lor international. Exista o anumita profilare tematica a parcurilor de activitati pe urmatoarele categorii principale: parcuri stiintifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultura /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distributie, comert,

Pastisa - lucrare lipsita de originalitate si de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitatie, copie. (dex, ed. 1998)

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, în sectiune transversala.

Regim redus (mic) de înaltime - (în sensul prezentului regulament) regim de înaltime limitat la doua niveluri supraterrane.

Regim mediu de înaltime - (în sensul prezentului regulament) regim de înaltime limitat la patru niveluri supraterrane

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor (*legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta împartire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinatii si/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împartiri a terenului în loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si/sau obiectivelor de utilitate publica.

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitatile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente si instalatii industriale care prezinta un potential ridicat privind declansarea de incendii, explozii mari de suprafata si în subteran, radiatii, surpari de teren, accidente chimice, avarierea grava a conductelor magistrale si urbane si alte dezastre care conduc la pierderea de vietii omenesti, mari pagube materiale, precum si la poluarea aerului, apei sau solului

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane

Servitute de utilitate publica – sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil având un alt proprietar. masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decât daca este continua în documentatiile de urbanism aprobate (având drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate) (*legea 350/2001*).

Sistem de utilitati publice – ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin ale carui exploatare si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului (*legea 51/2006*).

Spatii libere de folosinta comuna – ansamblu de spatii neocupate de constructii, plantate si amenajate, destinate odihnei, recreerii si socializarii, care deserveste în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. spatiile libere de folosinta comuna pot include suprafete verzi, plantatii, locuri de joaca, terenuri de sport, oglinzi si cursuri de apa, alei, scuaruri si pietete pietonale, gradini publice, parcuri. spatiile libere de folosinta comuna nu pot include gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti. Spatiile libere de folosinta comuna se pot afla în proprietate publica sau privata.

Strategie de dezvoltare – directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana (*legea 350/2001*).

Strazile – drumuri publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita)

Strazile si artere pietonale – strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona

Structura urbana – modul de alcatuire, de grupare sau de organizare a unei localitati ori a unei zone din aceasta, constituita istoric, functional si fizic (*legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înaltimea libera. Subsolul se considera nivel subteran al constructiei

Supanta – planseu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi fata de încaperea în care este dispus.

Suprafata construita desfasurata (SCD) – suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m,

suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (*legea 350/2001*).

Suprafata construita (SC) – suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita (*legea 350/2001*).

Suprafata nivelului (SN) – (aria nivelului) aria sectiunii orizontale a cladirii la nivelul respectiv delimitata de conturul ei exterior. Suprafata nivelului se masoara la 1 m deasupra pardoselii finite. In suprafata nivelului se cuprind si ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite functiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor sali similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor si logiilor;
- ariile porticelor de circulatie si gangurilor de trecere daca acestea nu au înaltimea mai mare decât a unui etaj, se considera aferente numai primului nivel deservit;
- aria încaperilor cu înaltime libera mai mare de 1,80 m (de ex. subsol, încăerile motoarelor de ascensor, pompe etc. parti iesite si închise pentru iluminatul subsolurilor, încaperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare si a scarilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferenta lucarnelor în cazul mansardelor, daca $h > 1,8$ m; în aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafete mai mici de 4 m² adâncimea mai mica de 2 m, profilele ornamentale si cornisele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curti de lumina si curti englezesti;
- rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp si nisele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare si terasele neacoperite; la cladirile, cu exceptia locuintelor, care au portiuni cu numar diferit de niveluri denivelate de înaltimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scara, numarul de niveluri al casei scarii se determina conform stas 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna) (*legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan (*legea 350/2001*).

Zona construita protejata - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebita. Sunt insituite pentru salvarea, protejarea si punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (*legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*).

Zona functionala – parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeași functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale (*legea 350/2001*).

Zona de protectie – suprafete în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protectia zonelor învecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deeurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.)(*legea 350/2001*).

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrote, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acesteia (*g.m – 007 – 2000*).

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fâsiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului

Zona de protectie a monumentelor istorice – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (legea 422 /2001). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pâna la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii si orase, de 200 metri în comune si de 500 metri în afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (legea 5/2000)

Zona de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul caruia exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane (legea 350/2001).

Zonele de protectie sanitara cu regim sever ale captarilor de apa din surse de suprafata si subterane, se instituie în functie de conditiile locale, astfel încât sa fie redusa la minimum posibilitatea de înrautatie a calitatii apei la locul de priza. Pentru captarile din râuri, zona de protectie cu regim sever se determina în functie de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maxima a acesteia va fi de 100 m pentru directia amonte, 25 m pe directia aval de priza si 25 m lateral de o parte si de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Zonele de siguranta – suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de întretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate în vecinatatea drumului

Zona de urbanizare – zona de terenuri agricole destinata extinderii orasului prin viabilizare si ocupare cu functiuni urbane.

Unitatea teritoriala de referinta (UTR) este o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și architectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj, cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

- relief si peisaj cu caracteristici similar
- evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada.
- populatie cu structura omogena
- sistem parcelar si mod de construire omogene
- folosinte de aceeasi natura ale terenurilor si constructiilor.
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementari omogene referitoare la destinatia terenurilor si la indicatorii urbanistici (legea 350/2001).