



# PLAN URBANISTIC GENERAL

## U.A.T CAREI, JUDEȚUL SATU MARE

**VOLUMUL II**  
**REGULAMENT LOCAL DE**  
**URBANISM**

**BENEFICIAR**  
**MUNICIPIUL CAREI**

**NR. PROIECT**  
**93/2025**

**FOAIE DE GARDĂ****PROIECTANT GENERAL****SC VEO GROUP SRL**

CUI 34474181 J/31/205/2015

Zalău, Str. Gheorghe Lazăr, nr.22, județul Sălaj

E-mail: office@veogroup.ro

Tel: 0743262636

**PROIECTANT DE  
SPECIALITATE****S.C URBADESIGN SRL**

CUI RO42151440

Pitești, Argeș, bd. Petrochimistilor Nr. 13, B8, J,  
2, Camera 2

E-mail: urba@urbadesign.net

Tel: 0753118797

**TITLU PROIECT****ACTUALIZAREA / ELABORAREA ȘI  
TRANSPUNEREA ÎN FORMAT DIGITAL  
A DOCUMENTAȚIILOR DE AMENAJARE  
A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM ALE  
MUNICIPIULUI CAREI****NR. PROIECT****93/2025****DATA ELABORĂRII****2025****BENEFICIAR****MUNICIPIUL CAREI**

## **COLECTIV DE ELABORARE**

**PROIECTANT GENERAL**

**SC VEO GROUP SRL**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE**

**S.C URBADESIGN SRL**

### **PROIECTANTI**

**Şef proiect**

**Urb. Dipl. Adela-Georgeta Gheorghită**

**Urbanism**

**Urb. Dipl. Adela-Georgeta Gheorghită**

**Elaborare planşe de specialitate**

**Ing. Varodi Codruţa-Rozica**

**Geomatician Istvan Tamas Czecei**

**Studii istorice si monumente**

**Ing. Vanyolos Endre**

**Studii topografice şi cadastru**

**Ing. Varodi Codruţa-Rozica**

**Ing. Kozma Ioan Alexandru**

**Căi de comunicaţie**

**Ing. dipl. CFDP Ghiurco Mihaela Ioana**

**Echipare tehnico-edilitară**

**Ing. dipl. Bara Radu-Liviu I.**

**Elaborare studii de specialitate**

**Analist Ştiinţific Todorean Alexandra Loredana**

**Studii geologice, zone de risc**

**Ing. Geo. Costel Ştefan C. Bungeţeanu**

## Cuprins

<b>CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>6</b>
I.1. ROLUL REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM.....	6
I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII .....	8
I.3. DOMENIUL DE APLICARE .....	10
<b>CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....</b>	<b>12</b>
II.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	12
II.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	51
II.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	54
II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII .....	55
II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ .....	57
II.9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI ....	60
II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI ...	61
<b>CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>64</b>
III.11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE .....	64
<b>CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....</b>	<b>69</b>
L - ZONA PENTRU LOCUIRE.....	69
M - ZONA MIXTĂ .....	88
IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII .....	103
ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE.....	119
SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI .....	127
A - ZONA UNITĂȚILOR AGROZOOOTEHNICE ȘI AGRICOLE.....	134
ZDS (TDS) – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	141



TE – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE.....	145
GC – ZONA GOPODĂRIEI COMUNALE.....	150
Cc – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE.....	155
TH - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANET SUB APE.....	164
TE <sub>x</sub> – ZONA TERENURILOR SITUATE ÎN EXTRAVILAN .....	171
TA – SUBZONA TERENURILOR REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE....	171
TC <sub>c</sub> – SUBZONA TERENURILOR REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE.....	172
<b>CAPITOLUL V. ANEXE.....</b>	<b>177</b>
ANEXA 1.....	177
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ -ZCP .....	177
ANEXA 2.....	177
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ -ZC .....	177
ANEXA 3.....	177
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ -ZAT.....	177
ANEXA 4.....	178
DEFINIȚII. TERMENI. GLOSAR DE TERMENI. ....	178

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

*aferent*

*P.U.G. Municipiul Carei, județul Satu Mare*

## CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

### I.1. ROLUL REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă instrumentul normativ de aplicare a Planului Urbanistic General, prin care se stabilesc condițiile concrete de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ.

Acesta detaliază și operationalizează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, asigurând cadrul legal pentru autorizarea intervențiilor asupra teritoriului.

Regulamentul Local de Urbanism are rolul de a:

- transpune în reguli concrete strategia de dezvoltare stabilită prin PUG;
- asigura coerența dezvoltării urbane;
- corela utilizările funcționale cu caracteristicile teritoriului;
- garanta respectarea interesului public în procesul de construire.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism le adaptează și detaliază în funcție de specificul municipiului Carei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în valabilitate. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al municipiului.

Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul municipiului Carei după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și UTR-urilor propuse în acesta și vor respecta prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Regulamentul Local de Urbanism constituie baza legală pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire; este instrument de

control al modului de ocupare și utilizare a terenurilor; constituie document obligatoriu în procesul de avizare și autorizare.

Aplicarea acestui R.L.U. este obligatorie pentru autorități publice locale, centrale și județene, investitori, persoane fizice și juridice.

Regulamentul local de urbanism stabilește:

- zonificarea funcțională a teritoriului;
- condițiile de construire (aliniere, retrageri, regim de înălțime);
- indicatorii urbanistici (POT, CUT);
- funcțiunile admise, condiționate și interzise;
- restricțiile și servituțile;

și contribuie la:

- protejarea mediului natural și construit;
- conservarea patrimoniului cultural și arhitectural;
- prevenirea riscurilor naturale și antropice;
- asigurarea unui echilibru între dezvoltare și protecție;

și urmărește:

- crearea unui cadru urban coerent și funcțional;
- menținerea și îmbunătățirea calității spațiului public;
- integrarea armonioasă a construcțiilor în context;
- evitarea disfuncționalităților urbane;
- controlul extinderii intravilanului;
- organizarea dezvoltărilor noi;
- limitarea dezvoltărilor haotice;
- orientarea investițiilor către zone adecvate.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă instrumentul esențial de reglementare și control al dezvoltării teritoriale, asigurând aplicarea coerentă a politicilor urbanistice și protejarea interesului public în procesul de construire.

## I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) se elaborează în conformitate cu legislația națională în vigoare privind amenajarea teritoriului, urbanismul, autorizarea construcțiilor, protecția mediului și protejarea patrimoniului construit.

RLU reprezintă documentul cu caracter normativ care detaliază prevederile Planului Urbanistic General și stabilește condițiile de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism este constituită din ansamblul actelor normative naționale și reglementărilor tehnice care asigură cadrul juridic și metodologic pentru organizarea, dezvoltarea și controlul utilizării teritoriului.

RLU reprezintă transpunerea în norme aplicabile a politicilor de dezvoltare urbană stabilite prin Planul Urbanistic General.

LISTA ACTELOR NORMATIVE APLICABILE pentru elaborarea prezentului Regulament local de urbanism:

### LEGISLAȚIE PRINCIPALĂ ÎN DOMENIUL URBANISMULUI

1. **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (actualizată la zi)
2. **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU), republicată
3. **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** privind aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentelor Locale de Urbanism (indicativ GM-007-2000)

### AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

4. **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
5. **Ordinul MDRT nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare

### PROTECȚIA MEDIULUI

6. **Ordonanța de Urgență nr. 195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare
7. **Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

8. **Ordonanța de Urgență nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare

#### PROTECȚIA PATRIMONIULUI CONSTRUIT

9. **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată
10. **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate

#### INFRASTRUCTURĂ ȘI ZONE DE PROTECȚIE

11. **Ordonanța Guvernului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, republicată
12. **Legea nr. 363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
13. **Legislația specifică privind căile ferate (CFR)** – inclusiv reglementări privind zonele de siguranță și protecție

#### REȚELE TEHNICO-EDILITARE

14. **Legea nr. 51/2006** a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată
15. **Legea nr. 241/2006** a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată
16. Legislația specifică privind:
- energie electrică;
  - gaze naturale;
  - telecomunicații;
  - zone de protecție și servituți.

#### SĂNĂTATE PUBLICĂ ȘI IGIENĂ

17. **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

#### SECURITATE LA INCENDIU

18. **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor
19. Reglementările tehnice specifice ISU (normative P118 și actualizări)

#### CADRUL CIVIL ȘI JURIDIC

## 20. Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată (drepturi de proprietate, servituți, vecinătăți)

### ALTE DOCUMENTE RELEVANTE, DUPĂ CAZ ȘI DACĂ ACESTEA EXISTĂ

#### 22. Strategii și documente de planificare:

- strategii de dezvoltare locală;
- planuri de mobilitate urbană durabilă (PMUD);
- documente sectoriale.

Toate actele normative enumerate mai sus, se aplică în forma actualizată la data elaborării documentației, inclusiv cu modificările și completările ulterioare. Ulterior aprobării Planului urbanistic general, dacă actele normative, legile se vor actualiza, modifica, abroga, acestea se aplică în continuare, chiar dacă la momentul întocmirii prezentului RLU, acestea nu au existat sau au fost menționate.

### I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe întreg teritoriul administrativ al municipiului Carei, atât pentru terenurile situate în intravilan, cât și pentru terenurile situate în extravilan.

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționat de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii.

La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minime;
- b) prezența unor vestigii arheologice;

- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase- recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în valabilitate.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al municipiului.

Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul municipiului Zalău după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și UTR-urilor propuse în acesta și vor respecta prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, aliniere, distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, POT, CUT și alte elemente caracteristice specifice zonelor și subzonelor funcționale, cu respectarea legislației specifice în vigoare și aplicabile în momentul solicitării derogării. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor vor respecta prevederile legale în vigoare.

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Prevederile nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.



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

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări Urbanistice - parte integrantă a prezentei documentații.

## **CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **II.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

#### **PRINCIPII GENERALE**

Protejarea mediului și a patrimoniului natural și construit reprezintă un obiectiv prioritar în cadrul dezvoltării teritoriale, fiind obligatorie respectarea prevederilor legale și a reglementărilor urbanistice aplicabile.

Orice intervenție asupra teritoriului se va realiza cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, prevenind degradarea mediului și afectarea valorilor de patrimoniu.

#### **PROTECȚIA MEDIULUI NATURAL**

##### **1. Reguli generale**

- Se interzic activitățile care generează poluare a aerului, apei sau solului peste limitele admise de legislația în vigoare;
- Se vor respecta zonele de protecție instituite în jurul:
  - cursurilor de apă;
  - lacurilor și acumulărilor;
  - lucrărilor hidrotehnice;
- Se vor respecta distanțele minime de protecție față de elementele naturale sensibile.

##### **2. Gestionarea terenurilor și a apelor**

- Este obligatorie protejarea cursurilor de apă și a zonelor adiacente acestora;

- Se interzice realizarea de construcții care pot afecta scurgerea naturală a apelor;
- Se vor lua măsuri pentru prevenirea inundațiilor și a eroziunii solului.

### 3. Zone cu risc natural

- În zonele cu risc de alunecări de teren sau inundații, construirea este permisă doar pe baza studiilor de specialitate;
- Se vor evita intervențiile care pot amplifica riscurile naturale existente.

#### PROTECȚIA PATRIMONIULUI NATURAL

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

Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă, lacuri existente în teritoriul administrativ al municipiului Zalău, se vor respecta zonele de protecție conform legislației în vigoare:

#### A. LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ:

Lățimea cursului de apă (m)	<10	10-50	51<
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite	Toata lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

#### B. LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită conform Legii 310 din 28.06.2004;

#### C. LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR DE ACUMULARE:

- la Nivelul Natural de Retenție și cota coronamentului;

#### D. LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL DIGURILOR:

- 4 metri spre interiorul incintei;

#### E. LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL CANALELOR DE DERIVAȚIE DE DEBITE:

- 3 metri;

#### F. BARAJE ȘI LUCRĂRI-ANEXE LA BARAJE:

Lățimea zonei de protecție (m)

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale - 20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice - 2 m în jurul acestora
- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor - 1 m în jurul acestora

Se vor decolmata cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

Pentru zonele cu potențial mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- Amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- Se vor proiecta construcții ușoare;
- Nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- Se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- Se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- Se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;

- Se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

## PROTECȚIA PATRIMONIULUI CONSTRUIT

### IDENTIFICAREA CONSTRUCȚIILOR VALOROASE. CATEGORII DE PATRIMONIU. DEFINIȚII.

**Patrimoniul construit** cuprinde monumentele istorice, conform următoarelor categorii: monumente, ansambluri, situri, la care se adaugă zonele de protecție ale acestora și zonele construite protejate.

**Patrimoniul arheologic** constituie totalitatea bunurilor arheologice care este format din: siturile arheologice clasate în Lista cuprinzând monumentele istorice situate suprateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, definite conform legii; bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite.” cf. OG 43/2000, art.2.

**Monument:** construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acesta, precum și lucrările artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

**Ansamblu:** grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

**Sit:** teren delimitat topografic, cuprinzând acele creații umane în cadrul natural care sunt mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau peisajului cultural.

**Peisaj:** o parte de teritoriu percepută ca atare de către populație, al cărui caracter este rezultatul acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani. Protecția peisajului cuprinde acțiunile de conservare și menținere a aspectelor

semnificative sau caracteristice ale unui peisaj, justificate prin valoarea sa patrimonială derivată din configurația naturală și/sau de intervenție umană.

**Lista Monumentelor Istorice (prescurtată LMI)**, reprezintă un document juridic, ce cuprinde toate obiectivele clasate ca monumente istorice, departajate în două grupe valorice (grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală; grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local). Lista are caracter de lege, fiind aprobată prin ordin, de către ministrul culturii și publicată în Monitorul Oficial al României. Zona istorică de referință (prescurtată ZIR), reprezintă o zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitoare a teritoriului – cf. OMTCT nr. 562/2003.

**Zona de protecție** reprezintă suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent – cf. OUG nr. 7/2011, nr. 42. Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural – cf. Art. 9. alin. (1) din Legea Nr. 422/2001.

**Zonele protejate sau zonele construite protejate (prescurtate ZCP)** sunt zonele natural sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu – cf. Art. 1, alin. (2) din Legea nr. 5/2000 și OUG nr. 7/2011, Nr. 43. Zonele construite protejate reprezintă obiective de interes public, remarcabile din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, artistic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural și au un rol important în păstrarea memoriei culturale – cf. Preambul la OMTCT nr. 562/2003. Zonele construite protejate reprezintă zone din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public – cf. Art. 18 din OMTCT Nr. 562/2003.

**Subzona istorică de referință (prescurtată SIR)**, reprezintă o zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural

și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului – cf. OMTCT nr. 562/2003.

**Bunurile de patrimoniu arheologic** pot fi parte a patrimoniului cultural național și pot fi clasate și protejate ca bunuri de patrimoniu cultural național mobil sau ca monumente istorice, în condițiile legii”.- cf. L 378/2001, art.4.

**Zona de protecție a unui sit arheologic sau istoric** - “până la finalizarea cercetării arheologice și luarea măsurilor corespunzătoare de protecție și punere în valoare a descoperirilor arheologice, zonele de protecție ale siturilor arheologice sau istorice, instituite conform legii, sunt totodată și zone cu potențial arheologic reperat”. cf. OG 43/2000, art. 2

**Zona protejată istoric** - zone construite, delimitate topografic, care cuprind valori de patrimoniu cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a patrimoniului”. cf. L 5/2000, art.1.

**Zona protejată de interes național** -”Legea evidențiază zonele protejate de interes național și identifica valori de patrimoniu cultural național care necesită instituirea de zone protejate pentru asigurarea protecției acestor valori”. cf. L 5/2000, art. 2.

**Zona de protecție a unei valori de patrimoniu cultural** -: “ Autoritățile administrației publice locale, cu sprijinul autorităților publice centrale, vor delimita, în baza unor studii de specialitate, zonele de protecție a valorilor de patrimoniu cultural. cf. L 5/2000, art. 5.

## **ZONE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE**

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

## ZONE CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP)

Tipurile de zone protejate derivă din natura și gruparea valorilor conținute, din specificul și din încadrarea juridică a acestora:

- determinate de un ansamblu istoric sau sit istoric și zona de protecție aferentă;
- determinate de o sumă de elemente care necesită protecție și se constituie într-o suprafață protejată (centre și zone istorice urbane sau rurale, căi de comunicație, alte amenajări valoroase).

Zonele construite protejate reprezintă zone din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public.

După natura interesului public, aceste zone protejate constituite pot fi:




- de interes național (dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică A ("monumente istorice de valoare națională și universală"));
- de interes local (dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică B ("monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local"))
- Zonele construite protejate instituite pentru protejarea patrimoniului construit se compun din totalitatea bunurilor imobile care necesită protecție. În funcție de natura obiectului protecției pot fi:
  - centre istorice
  - zone istorice

Zonele protejate instituite pentru protejarea patrimoniului urban sau rural nu conțin în mod obligatoriu imobile clasate ca monumente istorice.

Aceste tipuri de zone protejate se stabilesc prin hotărâri ale Consiliilor județene sau locale, având la bază documentații de amenajarea teritoriului (PATJ) sau de urbanism (PUG+RLU) și se instituie prin hotărâri ale Consiliilor locale, pe baza documentațiilor de urbanism (PUZCP+RLU).

În municipiul Carei conform listei monumentelor istorice, cf. Lista monumentelor istorice 2015 (LMI), se găsesc următoarele monumente:




Nr.crt.	Denumire	Cod LMI	Adresă	Imagine	Datare
1/28	Situl arheologic de la Carei, punct „Bobald”	SM-I-s-B-05172	oraș <a href="#">Carei</a> „Bobald”		
2/29	Necropolă	SM-I-s-B-05172.01	oraș <a href="#">Carei</a> „Bobald”		sec. XIV - XVI
3/30	Ruine biserică cimiterială	SM-I-s-B-05172.02	oraș <a href="#">Carei</a> „Bobald”	-	sec. XIV - XVI
4/31	Așezare	SM-I-s-B-05172.03	oraș <a href="#">Carei</a> „Bobald”	-	sec. XIV - XVI
5/32	Așezare	SM-I-s-B-05172.04	oraș <a href="#">Carei</a> „Bobald”	-	Epoca migrațiilor
6/33	Așezare	SM-I-s-B-05172.05	oraș <a href="#">Carei</a> „Bobald”	-	Latène
7/34	Așezare	SM-I-s-B-05172.06	oraș <a href="#">Carei</a> „Bobald”	-	Epoca bronzului
8/35	Așezare	SM-I-s-B-05172.07	oraș <a href="#">Carei</a> „Bobald”	-	Neolitic
9/36	Situl arheologic de la Carei, punct „Cozard”	SM-I-s-B-05173	oraș <a href="#">Carei</a> „Cozard”		
10/37	Așezare	SM-I-s-B-05173.01	oraș <a href="#">Carei</a> „Cozard”	-	sec. XIV - XV
11/38	Așezare	SM-I-s-B-05173.02	oraș <a href="#">Carei</a> „Cozard”	-	Eneolitic, Cultura Tiszapolgár

12/189	Ansamblul urban "Strada 1 Decembrie 1918"	SM-II-a-B-05272	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918 nr. impare: 3-17; 25-47, nr. pare: 4-52		sec. XIX
13/190	Casă, azi spațiu comercial	SM-II-m-B-05274	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 12		1904
14/191	Banca Agricolă (azi Banca Reiffeisen)	SM-II-m-B-05276	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 19		1892
15/192	Societatea bancară „Albina”, azi birouri	SM-II-m-B-05275	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 21		1890-1900
16/193	Judecătoria Carei	SM-II-m-B-05277	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 38		1880-1890
17/194	Hanul „Cerbul de Aur”, azi sediul Primăriei și Consiliului Local	SM-II-m-B-05278	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 40		1782; 1845



18/195	Mănăstirea Piarștilor, azi ansamblul bisericii romano-catolice „Sf. Iosif de Calasantius”	SM-II-a-A-05273	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 54-54/A		1723
19/196	Claustrul surorilor piariste	SM-II-m-A-05273.02	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 54/A		1861 - 1863
20/197	Mănăstirea Piarștilor, azi ansamblul bisericii romano-catolice „Sf. Iosif de Calasantius”	SM-II-m-A-05273.01	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 54		1769 - 1778, ref.1857 - 1860
21/198	Ansamblul castelului Károlyi	SM-II-a-A-05280	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 1		1794, ref.1894
22/199	Castelul Károlyi	SM-II-m-A-05280.01	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 1		1794, ref.1894
23/200	Parc dendrologic	SM-II-s-A-05280.02	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie 1918, nr. 1		sec. XVIII

24/201	Ansamblul urban „Strada Iuliu Maniu”	SM-II-a-B-05281	oraș <a href="#">Carei</a> Str. Iuliu Maniu, nr. impare: 1-5, 13, 17-27; nr. pare: 2, 6-14		sec. XIX
25/202	Tipografie	SM-II-m-B-05279	oraș <a href="#">Carei</a> Str. 1 Decembrie, nr. 12/A, Str. Doina, nr. 1		1880-1890
26/203	Ansamblul urban „Strada Doina”	SM-II-a-B-05282	oraș <a href="#">Carei</a> Str. Doina, nr. impare: 3-7, 15; nr. pare: 12-14, 24-26		sec. XIX
27/204	Protopopiatul Ortodox	SM-II-m-B-05284	oraș <a href="#">Carei</a> Str. Doina, nr. 9		1887-1890
28/205	Biserica „Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil”	SM-II-m-B-05283	oraș <a href="#">Carei</a> Str. Doina, nr. 11		1760-1766



<p><b>29/206</b></p>	<p>Biserica Greco-Catolică „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril” (Parohia Maghiară)</p>	<p>SM-II-m-B-05285</p>	<p>oraș <a href="#">Carei</a>                  Str. Doina, nr. 13</p>		<p>1737-1739</p>
<p><b>30/207</b></p>	<p>Farmacia Veche</p>	<p>SM-II-m-B-05286</p>	<p>oraș <a href="#">Carei</a>                  Piața Avram Iancu, nr. 15</p>		<p>1890-1900</p>
<p><b>31/208</b></p>	<p>Ansamblul urban „Strada Kaffka Margit”</p>	<p>SM-II-a-A-05287</p>	<p>oraș <a href="#">Carei</a>                  Str. Kaffka Margit, nr. impare: 1, 11, 15-17, 23; nr. pare: 2, 6-8, 12-14, 22, 28, 36</p>		<p>sec. XIX</p>
<p><b>32/209</b></p>	<p>Inspectoratul de Poliție</p>	<p>SM-II-m-B-05288</p>	<p>oraș <a href="#">Carei</a>                  Str. Independenței, nr. 1</p>		<p>1911 - 1912</p>
<p><b>33/210</b></p>	<p>Casa Kaffka Margit</p>	<p>SM-II-m-B-05289</p>	<p>oraș <a href="#">Carei</a>                  Str. Kaffka Margit, nr. 4</p>		<p>1900 - 1910</p>

34/211	Ansamblul urban „Strada Vasile Lucaciu”	SM-II-a-B-05290	oraș <a href="#">Carei</a> Str. Vasile Lucaciu, nr. impare: 1-7, 15, 19, 29-33, 37-41; nr. pare: 2, 4, 16, 24		sec. XIX
35/212	Reședința comitatului Satu Mare, azi Grup școlar „Iuliu Maniu”	SM-II-m-B-05291	oraș <a href="#">Carei</a> Str. Iuliu Maniu, nr. 20		Sec.XVIII 1834; 1884;1896 1905
36/213	Biserica reformată	SM-II-m-B-05294	oraș <a href="#">Carei</a> Str. Rákóczi Ferenc, nr. 16		1746-1752; 1792 - 1800
37/214	Casa Comunitară romano-catolică „Sf. Ladislau”	SM-II-m-B-05292	oraș <a href="#">Carei</a> Str. Someș, nr. 14		1911 - 1912
38/215	Biserica evanghelică – lutherană și parohia	SM-II-m-B-05293	oraș <a href="#">Carei</a> Str. Tireamului , nr. 11-13		1823

39/304	Monumentul ostașului român	SM-II-m-A-05382	oraș <a href="#">Carei</a> Bd. 25 Octombrie		1964
--------	----------------------------	-----------------	---	--	------

Pe baza prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, respectiv a celor din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, s-a efectuat inventarul imobilelor cu valoare patrimonială relevante pentru peisajul urban tradițional. Acestea au fost clasificate prin următoarele categorii valorice:

1 – monument istoric, categorie care cu regim de protecție se va reglementa conform Legii nr. 422/2001, cu obligativitatea avizării prin CZMI/CNMI, după caz;

1/A – monument istoric de interes național

1/B – monument istoric de interes local

2 – clădire/ansamblu/sit propus spre clasare, categorie cu regim de protecție care de asemenea se va reglementa conform Legii nr.422/2001, cu obligativitatea avizării CZMI/CNMI, după caz;

3 – clădire/ansamblu/sit reprezentativ, cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită (asimilată cu denumirea generică comună de ambientală), categorie cu regim de protecție locală care se va reglementa conform Legii nr.50/1991, cu obligativitatea avizării prin DJC;

4 – clădire/ansamblu/sit cu valoare arhitectural-urbanistică sau istorică relevantă în context, categorie fără regim de protecție special cu parcelar tipic/atipic care se va reglementa corespunzător prin RLU în cadrul UTR aferente fără/cu obligativitatea de PUD stabilită pe baza unui studiu istoric detaliat pe o zonă relevantă, întocmit de specialist atestat MC;

5 – clădire/ansamblu/sit cu valoare arhitectural-urbanistică sau ambientală redusă în context, categorie fără regim de protecție specială care se va reglementa corespunzător prin RLU în cadrul UTR aferente, după caz.



Primele trei categorii valorice conțin imobile cu regim de protecție reglementată prin legislația specifică, ultimele două fiind reglementate prin Regulamentul Local de Urbanism, în cadrul Unității Teritoriale de Referință corespunzătoare.

În continuare va fi prezentată lista imobilelor valoroase din categoria 3 din municipiul Carei.

**TABEL CU IMOBILE VALOROASE DIN CATEGORIA 3 DIN MUNICIPIUL CAREI**

Fotografie imobil	Adresa
	Bd 1 Decembrie 1918 nr. 3
	Bd 1 Decembrie 1918 nr. 6



Bd 1 Decembrie  
1918 nr. 10





Bd 1 Decembrie  
1918 nr. 19






Bd 1 Decembrie  
1918 nr. 20



Bd 1 Decembrie  
1918 nr. 24



	<p>Bd 1 Decembrie 1918 nr. 26</p>
	<p>Bd 1 Decembrie 1918 nr. 31</p>



Bd 1 Decembrie  
1918 nr. 32Bd 1 Decembrie  
1918 nr. 33

	<p>Bd 1 Decembrie 1918 nr. 39</p>
	<p>Bd 1 Decembrie 1918 nr. 41</p>





Str Avram Iancu  
nr. 2



Str Avram Iancu  
nr. 6

Str Avram Iancu  
nr. 8





Str Avram Iancu  
nr. 12





Str Avram Iancu  
nr. 26



Str Avram Iancu  
nr. 28





Str Avram Iancu  
nr. 30

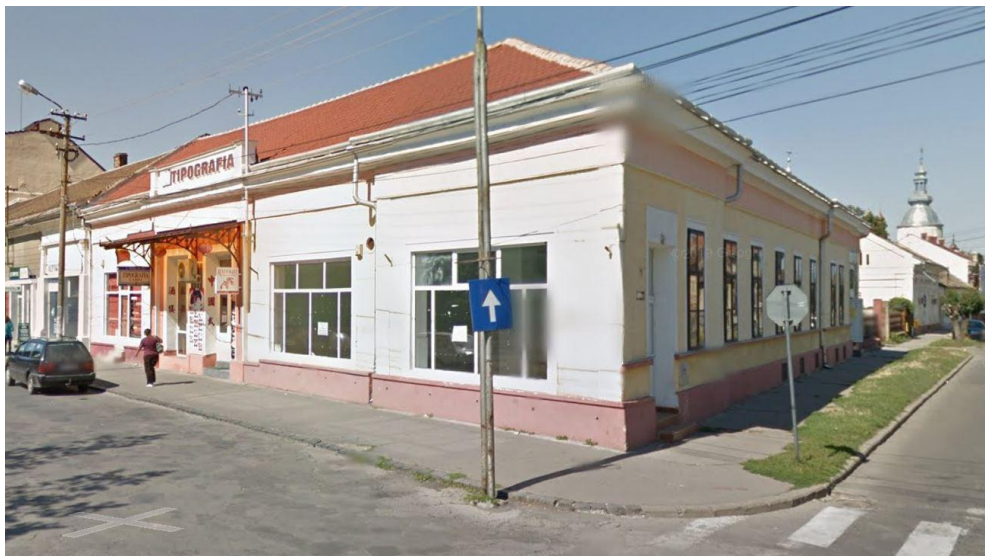


Str Avram Iancu  
nr. 32






Piața Avram  
Iancu nr. 15



Str Doina nr. 1



	Str Doina nr. 3
	Str Doina nr. 5






Str Doina nr. 7



	<p>Str Doina nr. 26</p>
	<p>Str Iuliu Maniu / Culturii nr. 1</p>



	<p>Str Iuliu Maniu / Culturii nr. 13</p>
	<p>Str Iuliu Maniu / Culturii nr. 14</p>





Str Iuliu Maniu /  
Culturii nr. 21



Str Iuliu Maniu /  
Culturii nr. 23





Str Iuliu Maniu /  
Culturii nr. 25



Str Iuliu Maniu /  
Culturii nr. 27Str Iuliu Maniu /  
Culturii nr. 29



	<p>Str Kölcsey Ferenc nr. 4-16</p>
	<p>Str Vasile Lucaciu nr. 9</p>



	<p>Str Vasile Lucaciu nr. 29</p>
	<p>Str Vasile Lucaciu nr. 41</p>

## DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE

### Sinteza dezvoltării urbanistice a teritoriului administrativ

Localitățile componente ale UAT Municipiul Carei au evoluat într-un mod organic, desigur influențate de momentele istorice semnificative, de elementele de infrastructură construite în timp în funcție de nevoile și opțiunile de construcție ale localnicilor. Evoluția acestora a fost ghidată de prezența elementelor de peisaj natural și antropizat, de topografie și prezența apei, dar și de elemente de infrastructură feroviară, rutieră, dar și cea edilitară. Tramele stradale, vetrele localităților și dispunerea de ansamblu a străzilor au rămas într-o măsură relevantă, recognoscibilă așa cum apăreau pe hărțile iosefine și franciscane, cu extinderi ulterioare succesive în secolele XIX și XX. Extinderile ulterioare sunt rezultatul direct al fenomenului de urbanizare, a activităților economice și dezvoltării rețelei de transport pe suprafața UAT Municipiul Carei

### Sinteza dezvoltării urbanistice a localităților componente

Deși o parte a locuințelor individuale din UAT Municipiul Carei s-au dovedit, conform analizei efectuate pe teren, de dată recentă, mai multe imobile au fost identificate ca având o vechime de mai multe sute de ani, printre care și clădiri publice de eclectic și Secession. În completarea acestora vin imobilele cu valoare ambientală locală mai mică pentru profilul identitar al localităților componente din municipiu, după cum s-a precizat mai sus, și amenajări urbane. Restul construcțiilor sunt de datare mai recentă, în toate localitățile componente.

Dezvoltarea urbanistică a localităților componente a dus, în cazul UAT Municipiul Carei, la amenajări specifice orașelor istorice din zona Câmpiei de Vest, istoric la periferia Regatului Ungariei, puternic influențate de influxul de construcții ridicate în a doua parte a secolului XIX, respectiv cele în secolul XX, cu trame stradale tradițională, organic formată în jurul unui miez istoric, iar acestea sunt completate de profiluri diverse, în funcție de căile de comunicație, în special cea feroviară, infrastructura edilitară, la care sunt asociate și de relieful și rețeaua de apă, fiind situată odinioară într-o zonă tradițional mlăștinoasă. Astfel, localitățile din municipiul Carei au avut parte de o dezvoltare organică, completată ulterior de intervenții semnificative în sec. XX.

**Definirea zonelor construite protejate (ZCP) – notă metodică / descrierea metodei de definire a ZCP, criteriile de definire și delimitare, delimitarea ZCP, piese scrise și desene explicative**

## Definirea zonelor construite protejate după tip și grad de protecție

Zonele construite protejate ce derivă din analizele menționate se constituie în:

- **zone construite protejate de interes național:** dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică A, de monumente istorice de valoare națională și universală, conform Legii nr. 5/2000, anexa II; dacă sunt definite pentru protejarea unuia sau mai multor imobile clasate ca monument istoric (înscrise în LMI, în oricare dintre capitolele sale) și având categoria valorică A; dacă sunt definite pe teritoriul unor unități teritorial administrative de bază „cu concentrare de valori de patrimoniu cultural de interes național” conform Legii nr. 5/2000, anexa III; dacă constituie obiectul oricărei combinații dintre cazurile enumerate mai sus.
- **zone construite protejate de interes local:** dacă sunt generate de unul sau mai multe monumente istorice clasate în grupa valorică B, de monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local; dacă sunt definite pentru protecția unor valori depistate sau confirmate de către studiul istoric general, caz în care se impune diferențierea lor după gradul de protecție și elementele la care fac referire.

Aceste tipuri de zone protejate se stabilesc prin hotărâri ale Consiliilor județene sau locale, având la bază documentații de amenajare a teritoriului (PATJ) sau de urbanism (PUG+RLU) și se instituie prin hotărâri ale Consiliilor locale, pe baza documentațiilor de urbanism (PUZCP+RLU).

### **Zonele construite protejate din teritoriul administrativ / listarea zonelor construite protejate după tip și grad de protecție, bilanț teritorial, schema cu evidențierea ZCP**

În urma analizelor de teren și a evaluării valorilor arhitectural-ambientale din municipiul Carei, s-a identificat și se propune spre protejare o singură **zonă construită protejată (ZCP)** de interes național, **Zona Construită Protejată Centrul Istoric Carei**, considerată relevantă pentru păstrarea caracterului tradițional al așezării și pentru consolidarea identității locale.





**Fig. V.4.1. Zona Construită Protejată Centrul Istoric în municipiul Carei**

Zonele de protecție aferente monumentelor istorice în Lista Monumentelor Istorice (LMI) au fost delimitate în conformitate cu reglementările legale în vigoare, în special în baza „Conținutului-cadru al Planului Urbanistic General (PUG) – Metodologie de elaborare, 1999” și a prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Zonele de protecție ale monumentelor istorice se regăsesc în ZCP identificate și propuse prin prezentul studiu- a se vedea cap III. Suplimentar, se propune lista valorilor arhitecturale locale, conform documentar fotografic pe diverse categorii: ansamblu, parcelă, clădiri (de locuit, anexe, edificii religioase etc.). Aceste valori arhitecturale-urbanistice și istorice se vor bucura de protecție legală prin includerea acestora în ZCP propuse prin prezentul studiu.

Delimitarea acestor zone a fost realizată prin transpunerea în plan a razelor de protecție, având la bază repere cadastrale și topografice, precum și criteriile morfologice și spațial-funcționale. În anumite situații atipice, configurația zonelor de protecție reflectă particularitățile structurii tradiționale de proprietate din areal,

precum și prezența unor elemente naturale cu valoare peisagistică ce influențează percepția vizuală și relația spațială cu monumentul.

Pentru zonele extravilane, în cazul în care o parcelă destinată dezvoltărilor viitoare (construcții) este situată, în totalitatea sau parțial, în interiorul razei de protecție a unui monument LMI, se impune obținerea avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, în cadrul Direcției Județene pentru Cultură.

În situația includerii unor terenuri extravilane în intravilan, iar aceasta intră în aria de protecție a unui monument istoric, delimitarea zonei de protecție se va actualiza corespunzător, prin extinderea acesteia asupra noilor suprafețe introduse în intravilan.

Materializarea zonelor de protecție a fost realizată cu ajutorul aplicațiilor GIS, prin transpunerea în plan a razei de protecție, utilizând repere cadastrale și topografice precise ca bază de referință. Procesul a presupus digitalizarea și georeferențierea limitelor zonei de protecție în corelare cu fondul cadastral existent, asigurând astfel o reprezentare fidelă în teritoriu.

Au fost generate coordonate geospațiale exacte, menite să permită identificarea clară și monitorizarea cu acuratețe a amplasamentului și a limitelor zonei de protecție în raport cu monumentul/imobilul propus pentru clasare.

Zona de protecție a monumentului istoric este definită și reglementată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, de distanță față de imobilul monument, respectiv criteriile de vizibilitate, de prezență în peisajul local.

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

- **alin. 1)** Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.
- **alin. 2)** În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin Hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- **alin. 3)** **Pericolele naturale** sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care **pericolul** reprezintă cauza, iar **riscul** - posibilitatea de producere a

respectivului pericol, **dezastrul** este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

- **alin. 4) Riscurile naturale** considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

- **alin. 5)** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea și lucrărilor de infrastructură este interzisă.

- **alin. 6)** Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N, M.A.I. și SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, M.Ap.N., M.A.I., S.R.I.

- **alin. 7)** Pentru orice lucrări/activități desfășurate în vecinătatea rețelelor electrice de transport este necesar avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.

- **alin. 8)** În sensul prezentului regulament, **riscurile tehnologice** sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- **alin. 9)** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracteristică de țesut rural și conformare spațială proprie.

- **alin. 10)** Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în zonificarea din planșele de reglementări.

- **alin. 11) Destinația terenurilor** reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

- **alin. 12) Funcțiunile rurale** reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizare teritorială și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

- **alin. 13) Țesutul rural** reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, care este definită de configurația parcelor



și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții etc.

- **alin. 14)** Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

- **alin. 15)** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

- **alin. 16)** Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

- **alin. 17)** Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind : prospecțiunile și explorările geologice ; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică; telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

- **alin. 18)** Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

## II.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- **alin. 1)** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform Anexei 3 a H.G. 525/1996.
- **alin. 2)** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
  - a. asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
  - b. asigurarea iluminatului natural
  - c. asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
  - d. asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).
- **alin. 3)** Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire în timpul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.
- **alin. 4)** Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească indiferent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.
- **alin. 5)** Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate casele de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata de însorire de 1½ h la solstițiul de iarnă.
- **alin. 6)** În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să respecte regula însoririi minime.
- **alin. 7)** **Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.
- **alin. 8)** Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.
- **alin. 9)** Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.
- **alin. 10)** **Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a

construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi etc.).

- **alin. 11)** Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

- **alin. 12)** Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ( $H \leq D$ ), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

## II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- **alin. 1)** Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

- **alin. 2)** Sunt interzise orice fel de construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare stânenesc buna desfășurare, organizarea și dirijarea traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente.

- **alin. 3)** *Drumurile publice* sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

- **alin. 4)** *Zona drumului public* cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

- **alin. 5)** *Ampriza drumului* este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

- **alin. 6)** *Zonele de siguranță* sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea, drumului.

- **alin. 7)** *Zonele de protecție* sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.



- **alin. 10)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute conform destinației construcției.
- **alin. 11)** Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mașinilor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se va autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (a) cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- **alin. 12)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.
- **alin. 13)** **Accesul la drumurile publice reprezintă** accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.
- **alin. 14)** Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.
- **alin. 15)** *Servitutea de trecere* reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-I despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.
- **alin. 16)** Drumul public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.
- **alin. 17)** Străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, etc.).
- **alin. 18)** Categoria străzii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.
- **alin. 19)** Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- **alin. 20)** Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

- **alin. 21)** Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale) cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.
- **alin. 22)** Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D (redușă).
- **alin. 23) Străzile pietonale** sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazionat accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.
- **alin. 24) Accesele pietonale cu circulație continuă** sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.
- **alin. 25) Flux de pietoni** - numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat, într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră), într-un sens sau în ambele sensuri.
- **alin. 26) Reglementarea circulației pietonilor** - organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.
- **alin. 27)** Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

## II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- alin.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică.
- alin. 2) De la dispozițiile aliniatului precedent se va deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale în următoarele condiții :
  - a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
  - b. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.
- **alin. 3)** Pentru celelalte categorii de construcții se va deroga de la prevederile alin. (a) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea

necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- **alin. 4)** Prevederile alin. (b, c) se aplică în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.
- **alin. 5)** Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).
- **alin. 6)** Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- **alin. 7)** Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- **alin. 8)** Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- **alin. 9)** *Branșamentul de apă* este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)
- **alin. 10)** *Racordul de canalizare* este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.
- **alin. 11)** *Branșamentul electric* este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).
- **alin. 12)** *Branșamentul de gaze* este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.
- **alin. 13)** În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.
- **alin. 14)** Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.



- **alin. 15)** Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat
- **alin. 16)** Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- **alin. 17)** Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).
- **alin. 18)** Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel Legea.
- **alin. 19)** Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel Legea.
- **alin. 20)** Lucrările prevăzute la alin. (a, b) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.
- **alin. 21) Dreptul de proprietate publică** este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ - teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.
- **alin. 22) Domeniul public** este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.
- **alin. 23) Bunurile** aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.
- **alin. 24) Serviciile publice** reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.
- **alin. 25)** Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**,

iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică.**

- **alin. 26)** Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

## II.9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **alin. 1)** *Parcela* este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară.

- **alin. 2)** *Servitutea de vedere* este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate conform art. 612 din Codul Civil.

- **alin. 3)** Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe.

- **alin. 4)** Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de clădirile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

- **alin. 5)** În relație cu limitele laterale construcțiile pot fi amplasate astfel :

a. în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate

b. în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)

c. în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

- **alin. 6)** Parcelele cu suprafața sub 350 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Lotul minim construibil, stabilit pentru municipiul Carei prin prezentul Regulament local de urbanism este de 350 mp.

## II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **alin. 1)** Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- **alin. 2)** Prin excepție de la prevederile alin. (a) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primar, conform legii.
- **alin. 3)** Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.
- **alin. 4)** **Parcajele** sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.
- **alin. 5)** Toate parcările sau garajele aferente clădirilor, precum și manevrele autovehiculelor, în orice zonă funcțională vor fi asigurate pe incinta beneficiarilor acestora. Se va evita amplasarea parcărilor aferente unei funcțiuni pe domeniul public.
- **alin. 6)** Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.
- **alin. 7)** Gradul de motorizare este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori ai vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia etc.
- **alin. 8)** Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acesteia, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.
- **alin. 9)** Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- **alin. 10)** **Spațiile verzi și plantate** sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețele acoperite cu gazon, grădini de flori etc.
- **alin. 11)** Consiliul Local al municipiului Carei va asigura amenajarea de spații verzi bine întreținute pe locurile neocupate cu clădiri sau reținute în vederea realizării unor viitoare investiții. De asemenea, se va solicita în proiectul depus pentru obținerea autorizației de construire, menționarea felului în care vor fi tratate spațiile rămase libere, în special cele care sunt vizibile dinspre drumurile publice.



- **alin. 12)** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.
- **alin. 13)** În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor sau ansamblurilor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.
- **alin. 14)** Este de recomandat Consiliului Local al localității să ofere locuitorilor modele realizate din materiale durabile și specifice zonei, pentru realizarea împrejmuirilor loturilor. În acest fel se va crea un aspect unitar și o imagine urbanistică de calitate a localității.
- **alin. 15)** În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:
  - a) Împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
  - b) Împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
  - c) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- **alin. 16)** Împrejurările reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, 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 proprietățile învecinate.
- **alin. 17) Împrejurările la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.
- **alin. 18)** Împrejurările amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurărilor în vederea proiecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului CiviLegea Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre

construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmirile grădinilor.

- **alin. 19)** Împrejmirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc.
- **alin. 20)** Împrejmirile spre spațiile publice (drumuri și străzi) vor păstra caracterul tradițional al localității (zidărie, lemn sau piatră, plasă de sârmă dublată de garduri vii).
- **alin. 21)** Împrejmirile înspre vecini și mai ales pentru limitarea proprietăților, pot utiliza orice materiale și pot fi și opace.

## CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### III.11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Teritoriul municipiului Carei a fost împărțit în mai multe unități teritoriale de referință (UTR-uri) și mai multe zone și subzone funcționale (ZF/ SZF).

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- 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.

Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare conform legislației specifice în vigoare.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

**UTR PUZ-ZCP** este alcătuit din zonele și subzonele funcționale cuprinse în interiorul Planului urbanistic zonal pentru zonă construită protejată a municipiului Carei (PUZ-ZCP). Limita acesteia este reprezentată în planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și Reglementări urbanistice - Unități teritoriale de referință/ Zone funcționale printr-o linie cu fundal gri, continuă și pătrățele magenta.

Pentru această unitate teritorială se vor aplica regulile stabilite prin Regulamentul local de urbanism al PUZ-ZCP.

Conform legislației în vigoare, metodologia definirii zonelor construite protejate presupune identificarea, în baza analizelor efectuate pe teritoriul UAT-ului, a valorilor arhitecturale, urbanistice sau istorice, împreună cu amenajările valoroase, în vederea sistematizării și protejării acestora la nivel administrativ. La această analiză se adaugă evidențierea specificului zonei în discuție, ce o diferențiază și o particularizează în raport cu mediul construit în cadrul căreia este integrată.



Zonele protejate sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu – cf. Art. 1, alin. (2) din Legea nr. 5/2000 și OUG nr. 7/2011, Nr. 43.

Zonele construite protejate reprezintă obiective de interes public, remarcabile din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, artistic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural și au un rol important în păstrarea memoriei culturale – cf. Preambul la OMTCT nr. 562/2003. Zonele construite protejate reprezintă zone din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public – cf. Art. 18 din OMTCT Nr. 562/2003.

Astfel, au fost stabilite următoarele zone și subzone pentru zona construită protejată:

**SIR 1 – Ansamblul castelului Károlyi – LMI: SM-II-a-A-05280, str. 1 Decembrie 1918 nr. 1**

**SIR 2 - Ansamblul urban ”Strada 1 Decembrie 1918” – LMI: SM-II-a-B-05272, str. 1 Decembrie 1918, de la numere impare: 3 – 17, 25 – 47 și numere pare: 4 -52**

**SIR 3 – Ansamblul urban ”Strada Iuliu Maniu” – LMI: SM-II-a-B-05281, str. Iulia Maniu numere impare 1-5, 13, 17 – 27 și numere pare 2, 6-14**

**SIR 4 – Ansamblul urban ”Strada Doina” – LMI: SM-II-a-B-05282, strada Doina numere impare: 3-7, 15 și numere pare 12-14, 24-26**

**SIR 5 – Ansamblul urban ”Strada Kaffka Margit” – LMI: SM-II-a-A-05287, strada Kaffka Margit, numere impare 1,11, 15-17, 23 și numere pare 2, 6-8, 12-16, 22, 28, 36**

**SIR 6 – Ansamblul urban ”Strada Vasile Lucaciu” – LMI: SM-II-a-B-05290, strada Vasile Lucaciu, numere impare 1-7, 15, 19, 29-33, numere pare 2, 4, 16, 24**

**Pentru toate subzonele SIR din interiorul ZCP, regulile se vor stabili și aplica cele din Regulamentul local de urbanism aferent PUZ – ZCP.**

**UTR PUZ-ZC** este alcătuit din zonele și subzonele funcționale cuprinse în interiorul Planului urbanistic zonal al zonei centrale a municipiului Carei (PUZ-ZC) în afara zonei construite protejate și subzonele funcționale cuprinse în interiorul Planului urbanistic zonal al zonei centrale.

Pentru această unitate teritorială se vor aplica regulile stabilite prin Regulamentul local de urbanism al PUZ-ZC.

**UTR PUZ-ZAT** este alcătuit din zonele și subzonele funcționale cuprinse în interiorul Planului urbanistic zonal al zonei pentru agrement și turism, situate în afara zonei centrale și zonei construite protejate (PUZ-ZAT) și este delimitat de .....

Pentru această unitate teritorială se vor aplica regulile stabilite prin Regulamentul local de urbanism al PUZ-ZAT.

Zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul Regulament pentru Planul urbanistic general al Municipiului Carei, sunt următoarele:

## **1. ZONA PENTRU LOCUIRE - L**

**L1** – subzona pentru locuințe individuale pe lot

**L1zp** – subzona pentru locuințe individuale, situate în zona construită protejată – PUZ-ZCP

**L1a** – subzona pentru locuințe individuale pe lot, realizate pe loturi subdimensionate

**L1b** – subzona pentru locuințe individuale de lot situate în extinderile intravilanului și lotizări noi

**L1c** – subzona pentru locuințe individuale pe lot, realizate pe loturi subdimensionate – Grădina Viilor

**L2** – subzona pentru locuințe individuale medii și mici, situate în afara zonelor protejate

## **2. ZONA MIXTĂ – M**

**M1** – subzona mixtă pentru locuințe și servicii

**M1zp** – subzona mixtă pentru locuințe și servicii, situată în zonă construită protejată – PUZ-ZCP

**M1a** – subzona pentru locuințe și servicii exclusiv turistice – Grădina Viilor

**M2** – subzona mixtă pentru industrie, depozitare și servicii

**M3zp** – subzona mixtă pentru locuințe colective și servicii, situată în interiorul zonei construite protejate – PUZ-ZCP

### **3. ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII – IS**

**ISzp** – Zona pentru instituții publice și servicii, situată în Zona construită protejată a municipiului și în zonele de protecție ale monumentelor istorice

**Is1** – subzona instituții publice și servicii, situate în afara oricăror zone cu restricții și în afara PUZ-ZCP, PUZ-ZC și PUZ-ZAT

**Is2** – subzona pentru servicii și comerț

### **4. ZONA PENTRU INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE – ID**

**ID1** – subzona unităților productive nepoluate, depozitare și servicii

**ID2** – subzona unităților productive, depozitare și producție

### **5. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI – SP**

**SP1zp** – subzona spațiilor verzi publice, situate în interiorul zonei construite protejate (ZCP)

**SP1a** – subzona spațiilor verzi publice, situate în afara zonelor protejate

**SP2** – subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situate în afara zonelor protejate

**SP3** – subzona spațiilor verzi pentru agrement și balneoclimaterice, situate în afara zonelor protejate, dar în cadrul Planului urbanistic zonal al zonei pentru agrement și turism (PUZ-ZAT)

### **6. ZONA UNITĂȚILOR PENTRU AGROZOOOTEHNIE ȘI AGRICOLE – A**

**A1** – subzona unităților agrozootehnice

**A2** – subzona unităților agricole

### **7. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – ZDS (TDS)**

**ZDS** – subzona terenurilor pentru destinație specială

### **8. ZONA ECHIPAMENTELOR TENNICO-EDILITARE – TE**



**TE** – subzona echipamentelor tehnico-edilitare

## **9. ZONA GOPODĂRIEI COMUNALE - GC**

**Gcg** – subzona pentru gospodărie comunală

**Gcc** – subzona cimitirelor

## **10. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNAȚIE – Cc**

**Ccr** – subzona pentru căi de comunicație rutieră

**Ccf** – subzona pentru căi de comunicație feroviară

## **11. ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANET SUB APE – TH**

## **12. PRESCRIȚII PENTRU TERENURILE SITUATE ÎN EXTRAVILAN**

## CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

### L - ZONA PENTRU LOCUIRE

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice.

#### Prevederi din Studiul istoric general de fundamentare

Elemente de RLU propuse pentru ZCP, respectiv parcelele cu clădiri propuse spre protecție locală, ca și imobile cu valoare arhitectural-istorică (enumerare-prezentate în cap. III.1.):

(1) Prevederi generale, condiționări primare:

- autorizarea lucrărilor de construcții se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice
- Sunt permise ajustări ale limitei ZCP stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- spațiile publice istoric constituite (târgul din zona centrală, malul cursului de apă, strada principală și ulițele secundare, curțile instituțiilor publice, cimitir etc.) vor fi reamenajate prin proiecte de specialitate de arhitectură și peisagistică, elaborate pe baza studiului istoric de fundamentare întocmit de un specialist atestat MCC
- la toate subzonele construite protejate sunt permise toate categoriile de lucrări, în conformitate cu legislația în vigoare și prevederile prezente.

(2) Parcelar, structura spațial-funcțională, utilizarea funcțională:

- în cadrul ZCP se vor identifica, descrie și ilustra zonele cu parcelar tradițional tipic respectiv atipic (dimensiuni, forme, poziție)
- se va conserva/proteja parcelarul istoric constituit în ZCP, se va raporta și reveni la acesta, dacă situația actuală permite acest lucru
- situațiile cu parcelar tipic/atipic care se vor reglementa corespunzător prin RLU fără/cu obligativitatea de PUD stabilită pe baza

unui studiu istoric detaliat pe o zonă relevantă, întocmit de specialist atestat MCC

- se va proteja structura spațial-funcțională tradițională a parcelei, a gospodăriei, și anume: zona de intrare (grădina cu flori), curtea gospodărească cu două componente (cea de față cu intrarea în casă, respectiv cea posterioară cu accesul în anexele gospodărești), grădina de zarzavaturi, livada, suprafața cultivată cu cereale sau culturi similare
- în ZCP nu se permit funcțiunile incompatibile cu cea rezidențială, cu excepția serviciilor, instituțiilor publice, sau cu caracter public

(3) Condiții de amplasare:

- se vor prevedea benzi de construire pe baza adâncimii zonei construite la tipologiile tradiționale
- mod de ocupare a parcelei: se vor respecta tipologiile locale tradiționale
- se vor conserva distanțele față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare, distanțe între clădiri cu respectarea unităților structurii spațial-funcționale ale gospodăriei tradiționale (raport spații construite și neconstruite)
- indicatori urbanistici se vor stabili diferențiat pe tipologiile de parcelar istoric constituite și în funcție de dimensiunile acestora

(4) Aspect arhitectural, materiale de construcții folosite:

- se va respecta și perpetua/reinterpreta limbajul formal-stilistic (volumetrie, compoziție, raport plin-gol și construit-neconstruit, acoperiș etc. al gospodăriei tradiționale) caracteristic arhitecturii vernaculare aferente zonei, prezentate în cap.II.1.10., și se vor folosi materiale de construcții tradiționale locale

(5) Elemente de apă/vegetație/topografie:

- se vor păstra, proteja elementele de apă/vegetație/topografie istoric constituite, componente importante de peisaj cultural, prezentate în capitolul II.2, iar amenajarea/reamenajarea acestora se va face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate de peisagistică
- la amenajarea spațiilor verzi, a suprafețelor verzi se vor folosi specii autohtone, locale

(6) Zone de extravilan:



- se va păstra și proteja caracterul peisagistic istoric constituit al zonelor de extravilan valoroase, ca zone de peisaj cultural valoroase, astfel terenurile extravilan aferente acestora vor fi amenajate/utilizate/construite ca și terenuri agricole/ silvicultură/agroturistice pe baza unor studii de peisagistică, elaborate cu asistența unui specialist atestat MCC la urbanism istoric și cu protecția perspectivelor valoroase identificate prin prezentul studiu la cap.III.

### **Elemente de gestiune și reglementare care decurg din SIG**

Zona Construită Protejată este formată din monument (parceta aferentă delimitată topografic + construcția propriu-zisă) și zona de protecție aferentă acestuia.

Pe teritoriul **Zonei de protecție a monumentelor istorice** constituite, din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ direct asupra monumentelor prin distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu, degradarea peisajului înconjurător al acestuia sau împiedicarea perceperii bunului (alterarea perspectivelor de la sau către elementul de patrimoniu construit), **nu se vor atribui Autorizații de construire** următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit / vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în arealele presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice, prin realizarea unui Raport de cercetare arheologica preventiva in urma căruia rezulta un Certificat de descărcare arheologică;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să altereze percepția asupra monumentelor, ansamblurilor, peisajului natural sau cultural; de la caz la caz, autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de Autorizație de construire cu studii de co-vizibilitate a clădirilor propuse cu clădirea monumentului istoric;

În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția Beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spatii de parcare, spatii libere sau plantate).

Zona de protecție a monumentelor istorice reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT Municipiul Carei, terenul fiind format din parcelele cadastrale situate în jurul monumentului istoric, delimitate prin Studiul istoric aferent PUG, urmând a se menține elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice) dar și clădiri cu valoare ambientală reprezentative ale cadrului construit/contextului urban și elemente reprezentative ale cadrului natural.

**Clădiri existente monumente istorice clasate, cele propuse spre clasare, și cele cu valoare arhitecturală istorică deosebită (ambientală, cat.3):**

Reglementările urbanistice propuse vor fi diferențiate în funcție de categoriile valorice identificate. Se mențin fără transformări, în afara revenirii la forma originală și se vor conserva / restaura / reabilita, iar pentru cele care depreciază aspectul zonei se vor lua măsuri pentru ameliorarea situației și se va îmbunătăți aspectul, astfel încât să se încadreze în context și să respecte specificul arhitectural al localității, fără să altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale. De asemenea se va păstra parcelarul tradițional existent (istoric constituit) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

Autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza Regulamentului aferent PUG, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Orice intervenție asupra construcțiilor și amenajărilor din interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate este condiționată de respectarea RLU aferent PUG – UTR specific delimitat conf. Planșa de reglementari, cu avizul MCC sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale MCC și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

**Intervențiile asupra clădirilor monumente istorice** se fac numai pe baza unor proiecte realizate de către persoane atestate și cu respectarea avizului emis de către MCC sau după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale MCC (conf. Lege 422 / 2001 cu modif. ulterioare), acestea incluzând :

1. - toate lucrările care modifică substanța / aspectul exterior sau interior al monumentelor istorice;

2. - executarea de mulaje de pe componente artistice aferente monumentelor istorice;
3. - amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
4. - schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
5. - strămutarea monumentelor istorice;
6. - amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

**Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau se află în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului MCC sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale MCC și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;**

Pentru orice intervenție în zona sitului arheologic se va solicita descărcarea terenului de sarcină arheologică, iar în zona de protecție a sitului arheologic se va solicita supraveghere arheologică pe perioada desfășurării lucrărilor.

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei de protecție a monumentelor istorice sau de zonă construită protejată.

**Pentru zonele pentru locuire din cadrul zonei construite protejate, respectiv L1zp și L2zp, se vor aplica regulile și condițiile din PUZ-ZCP.**

Zona pentru locuire, este alcătuită din următoarele subzone:

**L1 – subzona pentru locuințe individuale pe lot**

**L1zp – subzona pentru locuințe individuale, situate în zona construită protejată – PUZ-ZCP**

**L1a – subzona pentru locuințe individuale pe lot, realizate pe loturi subdimensionate**

**L1b – subzona pentru locuințe individuale de lot situate în extinderile intravilanului și lotizări noi**

**L1c – subzona pentru locuințe individuale pe lot, realizate pe loturi subdimensionate – Grădina Viilor**



## **L2 – subzona pentru locuințe colective medii și mici, situate în afara zonelor protejate**

### **L2zp - subzona pentru locuințe colective medii și mici, situate în zona construită protejată – PUZ-ZCP**

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiune;
- Regim maxim de înălțime;
- Densitatea de ocupare a terenurilor;
- Configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

Funcțiunea dominantă: locuirea și funcțiuni complementare și compatibile locuirii

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

**Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.** Sunt admise următoarele utilizări:

### **L1, L1a, L1b, L1c:**

- locuințe individuale pe lot;
- funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- căi de acces, parcaje;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică casnică.

### **L2:**

- locuințe colective;

- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Spațiile verzi cuprinse în Registrul de Spații Verzi, vor fi menținute cu această funcțiune;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;
- Funcțiuni existente și menținute: locuințe individuale.

***L1zp, L2zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

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

### **L1, L1a, L1b, L1c:**

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel.
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.

- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone).

***L1zp, L2zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## **L2:**

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.). În cazul apartamentelor situate la parterul locuințelor se impune asigurarea accesului din windfang sau holul comun și nu direct din exterior;
- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);

## **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

### **L1, L1a, L1b, L1c, L1zp, L2, L2zp:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobile, cu excepția telecomunicațiilor speciale,



- se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - depozități de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
  - construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor;
  - stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto cu mai mult de 3 posturi.

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

### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**L1, L1a, L1b:** Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	200	8

Cuplat	250	12
Izolată	500	12

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

**L1b:** - suprafața minim, obligatorie este de 600 mp, cu deschidere minim, obligatorie, 17m;

**L1c:** - prin excepție de la frontul minim obligatoriu, se admite front minim la stradă 10,00m;

**L2:** Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime:

Regimul de înălțime	Dimensiune minimă	
	Suprafața (mp)	Front (m)
S/D+P+4	1500	30

***L1zp, L2zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

### **L1, L1a, L1b, L1c:**

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;

- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

Cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă;

- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;

- în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

**L1c:** retragerea față de aliniament va respecta, obligatoriu profilul drumului propus din care se va realiza accesul;

- clădirile, inclusiv împrejmuirea, după caz, se vor realiza cu retragerea acestora, astfel încât să poată fi aplicat profilul transversal propus;

**L2:** - Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de alinierea existentă a străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și alinierea de pe latura opusă a străzii (ampriza străzii).

**L1zp, L2zp:** se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP

## **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **L1, L1a, L1b:**

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu

acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;
- Se impune retragerea cu minim 4,50 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

**L1b:** În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.



**L1c:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

- adâncimea maximă a unei locuințe nu va depăși 15,00 m;

- este obligatoriu ca amplasarea față de limitele laterale, să permită accesul pentru situații de urgență în partea din spate a lotului pe cel puțin pe una din laturile loturilor;

**L2:** Distanța minimă față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este de H/2 la cornișă;

***L1zp, L2zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**L1, L1a, L1b, L1c, L2:**

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior;
- distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 4,50 m).

***L1zp, L2zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

### L1, L1a, L1b, L1c, L2:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei - dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;

***L1zp, L2zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**L1, L1a, L1b, L1c:** Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

- locurile de parcare obligatoriu vor fi amenajate în interiorul lotului, minim 2 locuri de parcare/lot;

**L2:** Se vor asigura minim 1 loc de parcare/ apartament + 10% pentru vizitatori;

- Pentru locuințele noi colective, este obligatoriu a se asigura minim 2 locuri de parcare/apartament + 10% pentru vizitatori;

***L1zp, L2zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Zona/ subzona funcțională	REGIM MAXIM ÎNĂLȚIME ADMIS
<b>L1</b>	D+P+1E/ P+1E+M (7,5m la cornișă/ atic)****
<b>L1a</b>	D+P+1E/ P+1E+M (7,5m la cornișă/ atic)****
<b>L1b, L1c</b>	D+P+1E (7,5 m la coamă)****
<b>L2</b>	D+P+E (1,65 m la cornișă/ atic)****

\*\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent

## Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### L1, L1a, L1b, L1c, L2:

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de

echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație;

- Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

**L1zp, L2zp: - se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP**

- se va păstra arhitectura tradițională a zonei, care poate fi adaptată declivității terenului;
- acoperirea se va realiza în 4 ape, cu înclinația de maxim 45 grade, din țiglă ceramica;

**Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**L1, L1a, L1b, L2, L1zp, L2zp:**

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;



- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

## Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

### L1, L1a, L1b, L1c, L2, L1zp, L2zp:

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

## Art. 14 – ÎMPREJMUIRI

### L1, L1a, L1b, L1c, L2, L1zp, L2zp:

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, vor avea un soclu

opac de maxim **0,60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m;**

- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;
- Nu sunt admise împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- La terenurile cu locuințe colective împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

**Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

<b>Zona/ subzona funcțională</b>	<b>RH</b>	<b>POT</b>	<b>CUT</b>
L1	D+P+1E/P+1E+M  (7.5 m la cornișă/ atic)****	30%	0,9

L1a	D+P+1E/P+1E+M (7,5 m la cornișă/ atic)****	40%	1,2
L1b	D+P+1E (7,5 m la coamă)****	30%	0,9
L1c	D+P+1E (7,5 m la coamă)****	20%	0,9
L2	D+P+4E/ (16,5 m la cornișă/ atic)****	30%	2,0

\*\*\*\*Cu excepția clădirilor de cult.

Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

***L1zp, L2zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## M - ZONA MIXTĂ

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale municipiului Carei.

#### Prevederi din Studiul istoric general de fundamentare

Elemente de RLU propuse pentru ZCP, respectiv parcelele cu clădiri propuse spre protecție locală, ca și imobile cu valoare arhitectural-istorică (enumerate-prezentate în cap. III.1.):

(7) Prevederi generale, condiționări primare:

- autorizarea lucrărilor de construcții se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice
- Sunt permise ajustări ale limitei ZCP stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- spațiile publice istoric constituite (târgul din zona centrală, malul cursului de apă, strada principală și ulițele secundare, curțile instituțiilor publice, cimitir etc.) vor fi reamenajate prin proiecte de specialitate de arhitectură și peisagistică, elaborate pe baza studiului istoric de fundamentare întocmit de un specialist atestat MCC
- la toate subzonele construite protejate sunt permise toate categoriile de lucrări, în conformitate cu legislația în vigoare și prevederile prezente.

(8) Parcelar, structura spațial-funcțională, utilizarea funcțională:

- în cadrul ZCP se vor identifica, descrie și ilustra zonele cu parcelar tradițional tipic respectiv atipic (dimensiuni, forme, poziție)



- se va conserva/proteja parcelarul istoric constituit în ZCP, se va raporta și reveni la acesta, dacă situația actuală permite acest lucru
- situațiile cu parcelar tipic/atipic care se vor reglementa corespunzător prin RLU fără/cu obligativitatea de PUD stabilită pe baza unui studiu istoric detaliat pe o zonă relevantă, întocmit de specialist atestat MCC
- se va proteja structura spațial-funcțională tradițională a parcelei, a gospodăriei, și anume: zona de intrare (grădina cu flori), curtea gospodărească cu două componente (cea de față cu intrarea în casă, respectiv cea posterioară cu accesul în anexele gospodărești), grădina de zarzavaturi, livada, suprafața cultivată cu cereale sau culturi similare
- în ZCP nu se permit funcțiunile incompatibile cu cea rezidențială, cu excepția serviciilor, instituțiilor publice, sau cu caracter public

(9) Condiții de amplasare:

- se vor prevedea benzi de construire pe baza adâncimii zonei construite la tipologiile tradiționale
- mod de ocupare a parcelei: se vor respecta tipologiile locale tradiționale
- se vor conserva distanțele față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare, distanțe între clădiri cu respectarea unităților structurii spațial-funcționale ale gospodăriei tradiționale (raport spații construite și neconstruite)
- indicatori urbanistici se vor stabili diferențiat pe tipologiile de parcelar istoric constituite și în funcție de dimensiunile acestora

(10) Aspect arhitectural, materiale de construcții folosite:

- se va respecta și perpetua/reinterpreta limbajul formal-stilistic (volumetrie, compoziție, raport plin-gol și construit-neconstruit, acoperiș etc. al gospodăriei tradiționale) caracteristic arhitecturii vernaculare aferente zonei, prezentate în cap.II.1.10., și se vor folosi materiale de construcții tradiționale locale

(11) Elemente de apă/vegetație/topografie:

- se vor păstra, proteja elementele de apă/vegetație/topografie istoric constituite, componente importante de peisaj cultural, prezentate în capitolul II.2, iar amenajarea/reamenajarea acestora se va face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate de peisagistică
- la amenajarea spațiilor verzi, a suprafețelor verzi se vor folosi specii autohtone, locale

(12) Zone de extravilan:

- se va păstra și proteja caracterul peisagistic istoric constituit al zonelor de extravilan valoroase, ca zone de peisaj cultural valoroase, astfel terenurile extravilan aferente acestora vor fi amenajate/utilizate/construite ca și terenuri agricole/ silvicultură/agroturistice pe baza unor studii de peisagistică, elaborate cu asistența unui specialist atestat MCC la urbanism istoric și cu protecția perspectivelor valoroase identificate prin prezentul studiu la cap.III.

### **Elemente de gestiune și reglementare care decurg din SIG**

Zona Construită Protejată este formată din monument (parcele aferentă delimitată topografic + construcția propriu-zisă) și zona de protecție aferentă acestuia.

Pe teritoriul **Zonei de protecție a monumentelor istorice** constituite, din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ direct asupra monumentelor prin distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu, degradarea peisajului înconjurător al acestuia sau împiedicarea perceperii bunului (alterarea perspectivelor de la sau către elementul de patrimoniu construit), **nu se vor atribui Autorizații de construire** următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit / vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în arealele presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice, prin realizarea unui Raport de cercetare arheologica preventiva in urma căruia rezulta un Certificat de descărcare arheologică;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să altereze percepția asupra monumentelor, ansamblurilor, peisajului natural sau cultural; de la caz la caz, autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de Autorizație de construire cu studii de co-vizibilitate a clădirilor propuse cu clădirea monumentului istoric;

În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția Beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spatii de parcare, spatii libere sau plantate).

Zona de protecție a monumentelor istorice reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT Municipiul Carei, terenul

fiind format din parcelele cadastrale situate în jurul monumentului istoric, delimitate prin Studiul istoric aferent PUG, urmând a se menține elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice) dar și clădiri cu valoare ambientală reprezentative ale cadrului construit/contextului urban și elemente reprezentative ale cadrului natural.

**Clădiri existente monumente istorice clasate, cele propuse spre clasare, și cele cu valoare arhitecturală istorică deosebită (ambientală, cat.3):**

Reglementările urbanistice propuse vor fi diferențiate în funcție de categoriile valorice identificate. Se mențin fără transformări, în afara revenirii la forma originală și se vor conserva / restaura / reabilita, iar pentru cele care depreciază aspectul zonei se vor lua măsuri pentru ameliorarea situației și se va îmbunătăți aspectul, astfel încât să se încadreze în context și să respecte specificul arhitectural al localității, fără să altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale. De asemenea se va păstra parcelarul tradițional existent (istoric constituit) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

Autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza Regulamentului aferent PUG, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Orice intervenție asupra construcțiilor și amenajărilor din interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate este condiționată de respectarea RLU aferent PUG – UTR specific delimitat conf. Planșa de reglementari, cu avizul MCC sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale MCC și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

**Intervențiile asupra clădirilor monumente istorice** se fac numai pe baza unor proiecte realizate de către persoane atestate și cu respectarea avizului emis de către MCC sau după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale MCC (conf. Lege 422 / 2001 cu modif. ulterioare)., acestea incluzând :

7. - toate lucrările care modifică substanța / aspectul exterior sau interior al monumentelor istorice;
8. - executarea de mulaje de pe componente artistice aferente monumentelor istorice;

9. - amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
10. - schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
11. - strămutarea monumentelor istorice;
12. - amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

**Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau se află în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului MCC sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale MCC și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;**

Pentru orice intervenție în zona sitului arheologic se va solicita descărcarea terenului de sarcină arheologică, iar în zona de protecție a sitului arheologic se va solicita supraveghere arheologică pe perioada desfășurării lucrărilor.

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei de protecție a monumentelor istorice sau de zonă construită protejată.

Zona mixtă se compune din următoarele subzone funcționale:

**M1** – subzona mixtă pentru locuințe și servicii

**M1zp** – subzona mixtă pentru locuințe și servicii, situată în zonă construită protejată – PUZ-ZCP

**M1a** – subzona pentru locuințe și servicii exclusiv turistice – **Grădina Viilor**

**M2** – subzona mixtă pentru industrie, depozitare și servicii

**M3** – subzona mixtă pentru locuințe colective și servicii, situată în afara zonei construite protejate – PUZ-ZCP

**M3zp** – subzona mixtă pentru locuințe colective și servicii, situată în interiorul zonei construite protejate – PUZ-ZCP



## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.** Sunt admise următoarele utilizări:

### **M1, M2, M3:**

- Instituții publice și servicii la primele niveluri;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Locuințe;
- Activități manufacturiere;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Dotări învățământ;
- Dotări sănătate;
- Dotări de cultură;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate;
- Amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific;
- Spălătorii auto și stații de întreținere auto cu maxim 3 posturi.

### **M1a:**

- Locuințe individuale
- Servicii exclusiv turistice: pensiuni, agropensiuni;
- Locuințe pentru vacanță

***M1zp, M3zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **M1, M2, M3, M3zp, M1a, M1zp:**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

***M1zp, M3zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

### **M1, M2, M3, M3zp, M1a, M1zp:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- Construcții provizorii, cu excepția celor care fac obiectul unor organizari de santier;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile și poluante;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Spălătorii chimice de capacitate mari;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### **M1, M1a:**

- Se consideră construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	250	10
Cuplat	300	13
Izolată	500	16

**M3:** Lotul minim construibil pentru locuințele colective medii și mici este de 1000 mp și deschidere la strada minim 20m;

**M2:** Lotul minim construibil pentru locuințele colective medii și mici este de 2000 mp și deschidere la strada minim 20m;

***M1zp, M3zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## **Art. 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

### **M1, M2, M3, M1a:**

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Cu următoarele condiții:
  - În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
  - În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
  - În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

***M1zp, M3zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

### **M1, M2, M3, M1a:**



- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;
- Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,50 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată

de minimum 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

**M1zp, M3zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP**

## **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

### **M1, M2, M3, M1a:**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 4,50 m).

**M1zp, M3zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP**

## **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

### **M1, M2, M3, M3zp, M1a, M1zp:**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare, cu conformarea pantelor de acces în funcție de aspectul exterior al clădirilor și fără a afecta în mod negativ imaginea acestora;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;

## Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### M1, M2, M3, M3zp, M1a, M1zp:

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

## Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Zona/ subzona funcțională	RH MAXIM ADMIS
<b>M1, M1zp</b>	D+P+2E (10,5 m la cornișă/ atic)
<b>M1a</b>	D+P+1E (8,5 m la cornișă/ atic)
<b>M2</b>	D+P+5E/ PARTER ÎNALT (19,5 m la cornișă/ atic)
<b>M3, M3zp</b>	P+4E (16,5 m la cornișă/ atic)

Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.

## Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### M1, M2, M3, M3zp, M1a, M1zp:

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Disponerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație;
- Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;



- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

***M1zp, M3zp: se vor aplica regulile și condițiile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP***

## **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **M1, M2, M3, M3zp, M1a, M1zp:**

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor catv;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

## Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

### M1, M2, M3, M3zp, M1a, M1zp:

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

### Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

### Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Zona / subzona funcțională	RH MAXIM ADMIS	POT	CUT
<b>M</b> - Zonă mixtă			
<b>M1, M1zp</b>	D+P+2E (10,5 m la cornișă/ atic)	30%	1,0
<b>M1a</b>	D+P+1E (8,5 m la cornișă/ atic)	30%	1,0
<b>M2</b>	D+P+5E/ PARTER ÎNALT (19,5 m la cornișă/ atic)	60%	3,0
<b>M3, M3zp</b>	P+4E (16,5 m la cornișă/ atic)	30%	2,0

Pentru funcțiunile existente, in cazul in care POT și CUT depasesc valorile maxim admise, se mentin indicatorii urbanistici existenti, fara a fi depășiți.

## IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii

Subzonele funcționale ale zonei de IS sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;
- Regim maxim de înălțime;
- Necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- Configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți, etc;
- Relația cu vecinătatea.

### Prevederi din Studiul istoric general de fundamentare

Elemente de RLU propuse pentru ZCP, respectiv parcelele cu clădiri propuse spre protecție locală, ca și imobile cu valoare arhitectural-istorică (enumerare-prezentate în cap. III.1.):

(13) Prevederi generale, condiționări primare:

- autorizarea lucrărilor de construcții se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice
- Sunt permise ajustări ale limitei ZCP stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- spațiile publice istoric constituite (târgul din zona centrală, malul cursului de apă, strada principală și ulițele secundare, curțile instituțiilor publice, cimitir etc.) vor fi reamenajate prin proiecte de specialitate de arhitectură și peisagistică, elaborate pe baza studiului istoric de fundamentare întocmit de un specialist atestat MCC
- la toate subzonele construite protejate sunt permise toate categoriile de lucrări, în conformitate cu legislația în vigoare și prevederile prezente.

(14) Parcelar, structura spațial-funcțională, utilizarea funcțională:

- în cadrul ZCP se vor identifica, descrie și ilustra zonele cu parcelar tradițional tipic respectiv atipic (dimensiuni, forme, poziție)

- se va conserva/proteja parcelarul istoric constituit în ZCP, se va raporta și reveni la acesta, dacă situația actuală permite acest lucru
- situațiile cu parcelar tipic/atipic care se vor reglementa corespunzător prin RLU fără/cu obligativitatea de PUD stabilită pe baza unui studiu istoric detaliat pe o zonă relevantă, întocmit de specialist atestat MCC
- se va proteja structura spațial-funcțională tradițională a parcelei, a gospodăriei, și anume: zona de intrare (grădina cu flori), curtea gospodărească cu două componente (cea de față cu intrarea în casă, respectiv cea posterioară cu accesul în anexele gospodărești), grădina de zarzavaturi, livada, suprafața cultivată cu cereale sau culturi similare
- în ZCP nu se permit funcțiunile incompatibile cu cea rezidențială, cu excepția serviciilor, instituțiilor publice, sau cu caracter public

(15) Condiții de amplasare:

- se vor prevedea benzi de construire pe baza adâncimii zonei construite la tipologiile tradiționale
- mod de ocupare a parcelei: se vor respecta tipologiile locale tradiționale
- se vor conserva distanțele față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare, distanțe între clădiri cu respectarea unităților structurii spațial-funcționale ale gospodăriei tradiționale (raport spații construite și neconstruite)
- indicatori urbanistici se vor stabili diferențiat pe tipologiile de parcelar istoric constituite și în funcție de dimensiunile acestora

(16) Aspect arhitectural, materiale de construcții folosite:

- se va respecta și perpetua/reinterpreta limbajul formal-stilistic (volumetrie, compoziție, raport plin-gol și construit-neconstruit, acoperiș etc. al gospodăriei tradiționale) caracteristic arhitecturii vernaculare aferente zonei, prezentate în cap.II.1.10., și se vor folosi materiale de construcții tradiționale locale

(17) Elemente de apă/vegetație/topografie:

- se vor păstra, proteja elementele de apă/vegetație/topografie istoric constituite, componente importante de peisaj cultural, prezentate în capitolul II.2, iar amenajarea/reamenajarea acestora se va face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate de peisagistică



- la amenajarea spațiilor verzi, a suprafețelor verzi se vor folosi specii autohtone, locale

(18) Zone de extravilan:

- se va păstra și proteja caracterul peisagistic istoric constituit al zonelor de extravilan valoroase, ca zone de peisaj cultural valoroase, astfel terenurile extravilan aferente acestora vor fi amenajate/utilizate/construite ca și terenuri agricole/ silvicultură/agroturistice pe baza unor studii de peisagistică, elaborate cu asistența unui specialist atestat MCC la urbanism istoric și cu protecția perspectivelor valoroase identificate prin prezentul studiu la cap.III.

### Elemente de gestiune și reglementare care decurg din SIG

Zona Construită Protejată este formată din monument (parcela aferentă delimitată topografic + construcția propriu-zisă) și zona de protecție aferentă acestuia.

Pe teritoriul **Zonei de protecție a monumentelor istorice** constituite, din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ direct asupra monumentelor prin distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu, degradarea peisajului înconjurător al acestuia sau împiedicarea perceperii bunului (alterarea perspectivelor de la sau către elementul de patrimoniu construit), **nu se vor atribui Autorizații de construire** următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit / vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în arealele presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice, prin realizarea unui Raport de cercetare arheologica preventiva in urma căruia rezulta un Certificat de descărcare arheologică;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să altereze percepția asupra monumentelor, ansamblurilor, peisajului natural sau cultural; de la caz la caz, autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de Autorizație de construire cu studii de co-vizibilitate a clădirilor propuse cu clădirea monumentului istoric;

În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit

autorizațiile vor solicita contribuția Beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

Zona de protecție a monumentelor istorice reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT Municipiul Carei, terenul fiind format din parcelele cadastrale situate în jurul monumentului istoric, delimitate prin Studiul istoric aferent PUG, urmând a se menține elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice) dar și clădiri cu valoare ambientală reprezentative ale cadrului construit/contextului urban și elemente reprezentative ale cadrului natural.

**Clădiri existente monumente istorice clasate, cele propuse spre clasare, și cele cu valoare arhitecturală istorică deosebită (ambientală, cat.3):**

Reglementările urbanistice propuse vor fi diferențiate în funcție de categoriile valorice identificate. Se mențin fără transformări, în afara revenirii la forma originală și se vor conserva / restaura / reabilita, iar pentru cele care depreciază aspectul zonei se vor lua măsuri pentru ameliorarea situației și se va îmbunătăți aspectul, astfel încât să se încadreze în context și să respecte specificul arhitectural al localității, fără să altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale. De asemenea se va păstra parcelarul tradițional existent (istoric constituit) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

Autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza Regulamentului aferent PUG, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Orice intervenție asupra construcțiilor și amenajărilor din interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate este condiționată de respectarea RLU aferent PUG – UTR specific delimitat conf. Planșa de reglementari, cu avizul MCC sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale MCC și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

**Intervențiile asupra clădirilor monumente istorice** se fac numai pe baza unor proiecte realizate de către persoane atestate și cu respectarea avizului emis

de către MCC sau după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale MCC (conf. Lege 422 / 2001 cu modif. ulterioare)., acestea incluzând :

13. - toate lucrările care modifică substanța / aspectul exterior sau interior al monumentelor istorice;
14. - executarea de mulaje de pe componente artistice aferente monumentelor istorice;
15. - amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
16. - schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
17. - strămutarea monumentelor istorice;
18. - amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

**Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau se află în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului MCC sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale MCC și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;**

Pentru orice intervenție în zona sitului arheologic se va solicita descărcarea terenului de sarcină arheologică, iar în zona de protecție a sitului arheologic se va solicita supraveghere arheologică pe perioada desfășurării lucrărilor.

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei de protecție a monumentelor istorice sau de zonă construită protejată.

Zona pentru instituții și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

**ISzp – Zona pentru instituții publice și servicii, situată în Zona construită protejată a municipiului și în zonele de protecție ale monumentelor istorice**

**IS1 – subzona instituțiilor publice și servicii, situate în afara oricăror zone cu restricții și în afara PUZ-ZCP, PUZ-ZC și PUZ-ZAT**

**IS2 – subzona pentru servicii și comerț**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.** Sunt admise următoarele utilizări:

**ISzp, IS1, IS2:**

- instituții, servicii și echipamente publice ale municipiului și complementare (primărie, instituții/ direcții județene/ locale etc.)
- echipamente publice de sănătate (spital, dispensar, clinică)
- echipamente publice pentru învățământ (scoala gimnazială, liceu, grădiniță, creșă)
- spații verzi publice și amenajate din interiorul instituțiilor publice;
- spații libere pietonale, locuri de joacă, pasaje pietonale acoperite;
- lăcașuri de cult
- birouri;
- dotări culturale;
- Restaurante, baruri, hoteluri;
- parcuri publice, la sol și multietajate.

**IS2:** comerț de tip en-gros și en-detail;

- supermarket, hypermarket;
- birouri;
- servicii profesionale;
- spații verzi publice și amenajate;
- spații libere pietonale, locuri de joacă pentru copii (indoor și/sau outdoor), pasaje pietonale acoperite;
- Comerț;

**Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:



## IS1, IS2:

- Se admit clădiri cu funcțiuni care permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc;

## ISzp:

- Pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice, de zonarea seismică și de **relația de vizibilitate a acestora cu monumentele istorice;**
- **Se vor aplica regulile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP;**
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Carei, dacă exista.

## Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

**ISzp, IS1, IS2:** Se interzic următoarele utilizări:

- Locuire;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii e orice natură, cu excepția celor care au obiectului unor organizări de șantier cu termen clar stabilit prin Autorizația de Construire;
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din

- circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
  - Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
  - Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual.

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

### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**IS1:**

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Inșiruit	Nu sunt permise	
Cuplat	250	12
Izolată	500	15

**ISzp:** se va urmări și menține suprafața existentă a lotului, inclusiv țesutul urban existent

- *Se vor aplica regulile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP*

**IS2:** lotul minim construibil pentru utilizările admise în această subzone, este conform tabelului de mai jos:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Inșiruit	Nu sunt permise	
Cuplat	Nu sunt permise	
Izolată	3000	20

- Organizarea anumitor funcțiuni, pot fi amenajate și în interitorul unor spații mari de tip hypermarket, dacă condițiile o impun;

## Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**IS1, IS2:** În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;

- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

Cu următoarele condiții:

- În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;

- În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;

- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel, cu excepția celor pentru supraveghere și pază;

**IS2:** prin excepție de la regulile de mai sus, exclusiv entru IS2, e acceptată retragere de la aliniament conform proiectului de specialitate, dar pentru asigurarea și constituirea unui front coerent și correct urbanistic, se recomandă ca și clădirea propusă să respecte alinierea existent, iar parcajele să fie amenajate în spate sau în frontul 2 al străzii respective;

**ISzp:** Fiind țesut constituit, se mențin caracteristicile existente. Datorită prezenței monumentelor istorice, amplasarea noilor corpuri de clădire va fi stabilită prin condiționările impuse de avizul Direcției Județene de Cultură și *se vor aplica regulile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP.*

## Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**IS1:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire;

- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi la calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,50 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,50 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 1,00 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;
- Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,50 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei pentru asigurarea accesului în caz de situații de urgență;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat (geam opac, deschidere exclusive doar pe vertical, introduce într-o fantă a clădirii, astfel încât geamul să nu dea către proprietatea vecină etc.).

**IS2:** Retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi minim jumătate din



înălțimea totală a clădirii, cu asigurarea unor perdele verzi pentru protecție sau căi de acces;

- Retragerile față de limitele posterioare, vor fi de minim 10,00 m, cu asigurarea unor perdele verzi pentru protecție sau căi de acces și/sau aprovizionare.

**ISzp:** Fiind țesut constituit, se mențin caracteristicile existente. Datorită prezenței monumentelor istorice, amplasarea noilor corpuri de clădire va fi stabilită prin condiționările impuse de avizul Direcției Județene de Cultură și se vor aplica regulile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP.

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

**IS1:** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 4,50m);

**IS2:** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 7,00 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 5,00m);

**ISzp:** Fiind țesut constituit, se mențin caracteristicile existente. Datorită prezenței monumentelor istorice, amplasarea noilor corpuri de clădire va fi stabilită prin condiționările impuse de avizul Direcției Județene de Cultură și se vor aplica regulile stabilite prin PUZ-ZCP.

## Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

**IS1, IS2, ISzp:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;

**IS2:** Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;

- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;

**ISzp - se vor aplica regulile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP.**

## Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Zona/ subzona funcțională	RH
<b>IS1</b> - subzona instituțiilor publice și servicii, situate în afara oricăror zone cu restricții și în afara PUZ-ZCP, PUZ-ZC și PUZ-ZAT	S/D+P+2E**** (10,5 m la cornișă/ atic)
<b>IS2</b> - subzona pentru servicii și comerț	S/D+P+4E****(16,5 m la cornișă/ atic)
<b>ISzp</b> - subzona pentru instituții publice și servicii, situată în Zona construită protejată a municipiului și în zonele de protecție ale	S/D+P+5E (19,5 m la cornișă/ atic)

monumentelor istorice	
-----------------------	--

\*\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

**IS1, IS2:** Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.

***ISzp - se vor aplica regulile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP.***

## **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**IS1, IS2:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- **Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;**
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

- Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.

**ISzp:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;

**- se vor aplica regulile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP.**

## Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### IS1, IS2, ISzp:

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor catv;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta



de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

## **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

### **IS1, IS2:**

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

**ISzp:** - se vor aplica regulile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP.

## **Art.14 - ÎMPREJMUIRI**

### **IS1, IS2:**

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 m**, vor avea un soclu opac de **circa 0,30 m** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m**;
- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;
- Nu sunt admise împrejmuiți din baluștrii sau elemente din beton prefabricate.

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

***ISzp: - se vor aplica regulile stabilite prin PUZ-ZCP, inclusiv împărțirea în unități teritoriale conform PUZ-ZCP.***

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

**Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

<b>Zona/ subzona funcțională</b>	<b>RH</b>	<b>POT</b>	<b>CUT</b>
<b>IS1</b> - subzona instituțiilor publice și servicii, situate în afara oricăror zone cu restricții și în afara PUZ-ZCP, PUZ-ZC și PUZ-ZAT	S/D+P+2E**** (10,5 m la cornișă/ atic)	50%	2,0
<b>IS2</b> - subzona pentru servicii și comerț	S/D+P+4E****(16,5 m la cornișă/ atic)	50%	3,0
<b>ISzp</b> - subzona pentru instituții publice și servicii, situată în Zona construită protejată a municipiului și în zonele de protecție ale monumentelor istorice	S/D+P+5E (19,5 m la cornișă/ atic)	50%	3,5

\*\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

**Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.**

## ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE

---

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonele funcționale ale zonei ID sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;
- Regim maxim de înălțime;
- Necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- Configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți, etc;
- Relația cu vecinătatea.

Zona pentru activități industrial, depozitare și producție, se compun din următoarele subzone funcționale:

**ID1** – subzona unităților productive nepoluate, depozitare și servicii

**ID2** – subzona unităților productive, depozitare și producție

**Pentru construcțiile din zona funcționala ID vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.** În situația în care zonele pentru activitățile industriale, se învecinează cu alte zone funcționale, aceste plantații de protecții vor fi amplasate perimetral, astfel încât să fie diminuat efectul de incomodare generat de acestea funcțiunilor învecinate.

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

---

#### **Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

**ID1:** Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

- Spații pietonale;
- Spații verzi plantate;
- Producție manufacturieră;

- Stații de alimentare cu carburanți;
- Unități de cazare exclusiv pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.

## **ID2:**

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari mijlocii și foarte mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren și mai mici;
- Fabrici;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc;
- Unități de alimentație publică;
- Servicii comerciale;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații pietonale;
- Spații verzi plantate;
- Stații de alimentare cu carburanți;
- Unități de cazare exclusiv pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale

## **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII**

### **ID1, ID2:**

- Locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de D+P și o suprafață de maxim 50 mp ADC;



- Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău;
- Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații.

2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu, conf. Ordinului 119/2014

### **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**ID1, ID2:** Sunt interzise următoarele utilizări:

- Locuire individuală și colectivă;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- Se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

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

### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**ID1, ID2:** Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în zona A este de 1000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 15 m;
- Loturile existente, care nu corespund prezentului regulament, sunt menținute cu obligativitatea întocmirii documentației tip PUD în vederea detalierii soluției propuse și a demonstrării unei conformări cu prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

**ID1, ID2:** noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 10.00 metri.

- dacă situația o impune, se poate întocmi Plan urbanistic zonal pentru stabilirea tuturor condițiilor necesare funcționării investiției respective;

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

**ID1, ID2:** Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00m;
- In toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare.

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

### **ID1, ID2:**

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 8,00 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## **Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.**

### **ID1, ID2:**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

## **Art. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**ID1, ID2:** Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

## Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**ID1, ID2:** Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.

Zona/ subzona funcțională	RH
<b>ID1</b>	D+P+2E* (10 m la cornișă/ atic)
<b>ID2</b>	D+P+3E* (15 m la cornișă/ atic)

## Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### **ID1, ID2:**

- 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;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare; Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.

## Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**ID1, ID2:** Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;



- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

### **Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

**ID1, ID2:** Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

### **Art. 14 - ÎMPREJMUIRI.**

**ID1, ID2:** Împrejmuirile pot avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi realizate exclusiv din materiale opace cu sau fără soclu de max. 0,50 m;

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

- Nu sunt admise împrejmuiri din baluștri sau elemente din beton prefabricate.

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

**Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

<b>Zona/ subzona funcțională</b>	<b>RH</b>	<b>POT</b>	<b>CUT</b>
<b>ID1</b>	D+P+2E* (10 m la cornișă/ atic)	65%	2,6
<b>ID2</b>	D+P+3E* (15 m la cornișă/ atic)	70%	3,0

\*Cu excepția instalațiilor tehnologice.

- Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

## SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonele funcționale ale zonei funcționale SP sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;
- Elementele componente ale cadrului natural, etc;
- Configurația spațială a municipiului, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- Relația cu vecinătatea;
- Apartenența la zone protejate.

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

**SP1zp** – subzona spațiilor verzi publice, situate în interiorul zona construita protejata (ZCP)

**SP1a** – subzona spațiilor verzi publice, situate în afara zonelor protejate

**SP2** – subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situate în afara zonelor protejate

**SP3** – subzona spațiilor verzi pentru agrement și balneoclimaterice, situate în afara zonelor protejate, dar în cadrul Planului urbanistic zonal al zonei pentru agrement și turism (PUZ-ZAT)

**În toate zonele de tip SP se vor menține doar construcțiile existente edificate pe bază de autorizație de construire.**

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

#### **Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

##### **SP1a, SP1zp, SP2, SP3:**

Sunt admise următoarele utilizări:

- Spații verzi - parcuri, loisir cotidian/săptămânal pentru toate categoriile de vârstă cu rol de îmbunătățire microclimate, sport- joc, locuri de joacă, distracții,

promenadă, odihnă, educație, cultură, scuaruri, fâșii plantate în cadrul căilor de comunicație rutieră și pietonală;

- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), amfiteatru în aer liber, activități sportive, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei;
- Unități alimentație publică;
- Mici unități comerciale complementare specificului parcurilor.

### **SP2, SP3:**

- Amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Parcaje;
- Căi de comunicație;
- Unități alimentație publică;
- Mici unități comerciale complementare specificului parcurilor;
- Unități/ centre recreative și pentru tratament balneo-climateric;
- Unități de cazare complementare funcțiunilor sportive;
- Echipamente sportive în săli acoperite;
- Echipamente sportive în aer liber;
- Săli de bowling, biliard sau alte funcțiuni similare;
- Cinematografe;
- Restaurante, baruri, discoteci, săli de jocuri;



- Spații verzi de agrement;
- Circulații pietonale și carosabile;

**SP3:** unități pentru învățământ și sănătate (ex. creșă, clinică, dispensar, grădiniță);

### **SP1zp:**

- conform prevederilor Regulamentului de zonă centrală protejată – PUZ - ZCP
- Alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2 m sau piste pentru biciclete;
- Bănci;
- Iluminat;
- Puncte de informare;
- Toalete ecologice;
- Construcții provizorii din lemn cu suprafața construită de maximum 15 m<sup>2</sup>;
- Căi de acces aferente;

## **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII.**

### **SP1a, SP1zp, SP2, SP3:**

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului respectiv a Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- 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.

## **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

### **SP1a, SP1zp, SP2, SP3:**

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

- Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- 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, petrolului și gazelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**SP1a, SP1zp, SP2, SP3:** Fără precizări.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**SP1a, SP1zp, SP2, SP3:** Fără precizări.

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**SP1a, SP1zp, SP2, SP3:** Fără precizări.

### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**SP1a, SP1zp, SP2, SP3:** Fără precizări.

### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

**SP1a, SP1zp, SP2, SP3:**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

## **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **SP1a, SP1zp, SP2, SP3:**

- locurile de parcare necesare funcționării și folosirii tuturor spațiilor din zona SP, vor fi amenajate în interiorul lotului pentru subzone SP2 și SP3, iar pentru celelalte se vor asigura locuri de parcare în domeniul public sau privat al municipiului;

## **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

### **SP1a, SP1zp:**

- Rh maxim admis – Parter, maxim 3,00 m

### **SP2, SP3:**

- Rh maxim admis – D+P+1E\*\*, maxim 11,00 m (cornișă/ atic) pentru construcții;
- Rh maxim admis – D+P+1E, maxim 16,00 m (cornișă/ atic) pentru dotările, echipamentele sportive specifice

\*\* cu excepția instalațiilor și amenajărilor sportive

Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.

## **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **SP1a, SP1zp, SP2, SP3:**

Finisajele exterioare vor integra construcțiile în peisaj.

## **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **SP1a, SP1zp, SP2, SP3:**

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitare se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru.

## **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

### **SP1a, SP1zp, SP2, SP3:**

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și alei;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

## **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

### **SP1a, SP1zp, SP2, SP3:**

- Împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier forjat sau panouri din plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime.

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

---

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**SP1a, SP1zp:** P.O.T. maxim = 10%

**SP2, SP3:** P.O.T. maxim = 50%

#### **Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

**SP1a, SP1zp:** C.U.T. maxim = 0,3

**SP2, SP3:** C.U.T. maxim = 2,00

Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.



## A - ZONA UNITĂȚILOR AGROZOOOTEHNICE ȘI AGRICOLE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonele funcționale ale zonei A sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;
- Regim maxim de înălțime;
- Necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- Configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți, etc;
- Relația cu vecinătatea.

Zona pentru activități agrozootehnice și agricole, se compun din următoarele subzone funcționale:

**A1** – subzona unitatilor agrozootehnice

**A2** – subzona unitatilor agricole

**Pentru construcțiile din zona funcționala A vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.** În situația în care zonele pentru activitățile agrozootehnice și Agricole, se învecinează cu alte zone funcționale, aceste plantații de protecții vor fi amplasate perimetral, astfel încât să fie diminuat efectul de incomodare generat de acestea funcțiunilor învecinate.

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

#### **Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

##### **A1, A2:**

Sunt admise următoarele utilizări:

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accesuri auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează

emisii poluante;

- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, cercetare, expertizare și alte servicii profesionale conexe;
- Silozuri depozitare cereale;
- Depozitare en-gros;
- Comerț cu amănuntul;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații pietonale;
- Spații verzi plantate;

## **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII**

**A1, A2:** În cazul încetării activităților agro-zootehnice și agricole, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluante; în aceste cazuri se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru relaționarea și încadrarea corectă a subzonei cu vecinătatea și cadrul municipiului.

## **Art. 3 – UTILIZARI INTERZISE**

**A1, A2:**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Locuire individuală și colectivă;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;

- Se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

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

### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### **A1, A2:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în zona A este de 1000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 15 m;
- Loturile existente, care nu corespund prezentului regulament, sunt menținute cu obligativitatea întocmirii documentației tip PUD în vederea detalierii soluției propuse și a demonstrării unei conformări cu prezentul Regulament Local de Urbanism.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**A1, A2:** Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m, cu respectarea avizului administratorului drumului din care se va realiza accesul;

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **A1, A2:**

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00m;

- În toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare.

## **Art. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

### **A1, A2:**

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 9,00 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

**A1, A2:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al
- persoanelor cu dificultăți de deplasare;

## **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**A1, A2:** autorizarea executării construcțiilor care prin destinația lor necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

## Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR

### A1, A2:

- pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se mentine regimul de înălțime existent, fara a-l mai depasi;
- Rh maxim admis – P+1E/ Parter înalt = 6,00 m (la cornisă/atic)\*

*\*cu exceptia instalațiilor tehnologice*

- Pentru hale/ silozuri pentru depozitare cereale – Rh maxim admis = 10,00 m

## Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### A1, A2:

- 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;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare; Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.

## Art. 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### A1, A2:

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;



- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

#### **A1, A2:**

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafata minima, obligatorie pentru spațiu verde este de 20%;
- Este obligatoriu amenajarea de vegetatie de protectie inalta sau medie pe limitele de proprietate, astfel incat zonele functionale care nu sunt compatibile cu zona A, sa fie protejate.

### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

#### **A1, A2:**

- împrejmuirile pot avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi realizate exclusiv din materiale opace cu sau fără soclu de max. 0,50 m;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Nu sunt admise împrejmuiuri din baluștri sau elemente din beton prefabricate.

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

**Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

<b>Zona/ subzona funcțională</b>	<b>RH</b>	<b>POT</b>	<b>CUT</b>
<b>A1</b> <b>A2</b>	P+1E/ Parter înalt = 6,00 m (la cornisă/atic)* Pentru hale/ silozuri pentru depozitare cereale – Rh maxim admis = 10,00 m	50%	2,4

\*Cu excepția instalațiilor tehnologice.

- Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

## ZDS (TDS) – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

TDS\* - Unitate teritorială de referință cu destinație specială care definește imobilele în care se vor utiliza prevederile zonei cu destinație specială dacă destinația este de Apărare și Siguranță sau reglementările zonei pentru locuințe individuale în cazul în care acestea nu au destinație specială.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor urbanistice.

Pentru situațiile în care se intenționează conversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât zonă cu destinație specială, se recomandă organizarea de concursuri de soluții care să urmărească dezvoltarea integrată a zonei.

**Conform Hotărârii de Guvern nr. 62 din 07.02.1996 este obligatoriu avizul Statului Major General pentru:**

- **Orice fel de construcții ce urmează a fi executate la o distanță mai mică de 2.400 m față de obiectivele speciale situate în extravilan;**
- **Toate construcțiile care vor fi executate în vecinătatea obiectivelor militare situate în intravilan, pe parcele limitrofe, precum și a celor situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora, în condițiile prevederilor legale în vigoare.**

*Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.*

*Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.*

*Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă se va realiza conform normelor specifice în vigoare.*

**ZDS – subzona terenurilor pentru destinație specială**

*MAPN are în administrare pe teritoriul administrativ al municipiului Carei imobilele ....., iar în zona acestora se va permite construirea numai cu avizul Statului Major al Apărării.*

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

### **Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- Fără precizări, în funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

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

- Fără precizări, în funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

### **Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Fără precizări, în funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

---

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

---

### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

### **Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.**

- Conform normelor specifice în vigoare.

### **Art. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Conform normelor specifice în vigoare.



---

**Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**Art. 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- Conform normelor specifice în vigoare.

---

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

---

**Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- Conform normelor specifice în vigoare.

---

## **TE – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE**

---

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona echipamentelor tehnico-edilitare (TE) cuprinde ansamblul terenurilor și construcțiilor destinate realizării, exploatării, întreținerii și dezvoltării infrastructurii tehnice urbane, necesare funcționării optime a localității și asigurării utilităților publice de bază pentru populație, activități economice și instituții.

---

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

---

#### **Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- Captări de apă, stații de pompare rezervoare de apă;
- Posturi / stații de transformare;
- Centrale termice;
- Stații de reglare / măsurare gaz;
- Antene GSM;
- Rețele tehnico- edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare);
- Construcții aferente rețelelor tehnico – edilitare;
- Parcuri pentru producția energiei regenerabile – panouri fotovoltaice;
- Depozite de carburanți;
- Alte instalații edilitare.

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

- Toate rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai în subteran.

#### **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Utilizări care contravin specificului zonei.

---

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

---

#### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare;

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

- Fără precizări, conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.

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

- Fără precizări, conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.

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

- Fără precizări, conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.

#### **Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

#### **Art. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

Locurile de parcare se vor amenaja obligatoriu în interiorul loturilor. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

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

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

- Maxim D+P+1E (7m la cornișă/ atic) cu excepția instalațiilor tehnologice;
- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- 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.

#### **Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public.

#### **Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Parcelele se vor asigura cu perdele de protecție în pondere de minim 20% din suprafața terenului;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale: Construcții industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

#### **Art. 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- Conform legislației și normativelor în vigoare.
- În zona de protecție a infrastructurii LEA se admit doar împrejmuiți realizate din gard viu.



---

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

---

### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O:T. Maxim= 50%

### **Art. 16 – COEFCIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- C.U.T. maxim= 1,5 mp ADC/ mp teren
- Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

## GC – ZONA GOPODĂRIEI COMUNALE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona gospodăriei comunale (GC) cuprinde totalitatea terenurilor și construcțiilor destinate organizării, funcționării și dezvoltării serviciilor publice de gospodărie comunală, necesare administrării eficiente a localității și asigurării condițiilor de igienă, salubritate și întreținere a domeniului public și privat.

Zona gospodăriei comunale cuprinde următoarele subzonefuncționale:

**Gcg** – subzona pentru gospodărie comunală

**Gcc** – subzona cimitirelor

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

##### **Gcg:**

- Captări de apă, stații de pompare rezervoare de apă;
- Centrale termice;
- Rețele tehnico- edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare);
- Stație de epurare;
- Bazine captări apă;
- Construcții aferente rețelelor tehnico – edilitare;

##### **Gcc:**

- Cimitire cu dotările aferente;
- Cimitire;
- Capelă mortuară;
- Mausoleu - osuar;
- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;

- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare, foișoare sau pavilioane pentru reculegere în incinta cimitirelor (cu pergole sau alte amenajări exterioare).

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

- Toate rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai în subteran.

## **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Utilizări care contravin specificului zonei.

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

### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare;

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

- Fără precizări, conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.

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

- Fără precizări, conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.

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

- Fără precizări, conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.

## Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

## Art. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Locurile de parcare se vor amenaja obligatoriu în interiorul loturilor. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:

1.12.- Construcții industriale	<ul style="list-style-type: none"><li>- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;</li><li>- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;</li><li>- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp</li></ul>
--------------------------------	--

## Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Maxim D+P+1E (7m la cornișă/ atic) cu excepția instalațiilor tehnologice;
- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.

## Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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.

### **Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public.

### **Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Parcelele se vor asigura cu perdele de protecție în pondere de minim 20% din suprafața terenului;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale: Construcții industriale vor fi prevăzute spații verzi



șim aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

#### **Art. 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- Conform legislației și normativelor în vigoare.
- În zona de protecție a infrastructurii LEA se admit doar împrejurimi realizate din gard viu.

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

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O:T. Maxim= 50%

#### **Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- C.U.T. maxim= 1,5 mp ADC/ mp teren
- Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

## Cc – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona căilor de comunicație (Cc) cuprinde totalitatea terenurilor rezervate pentru realizarea, modernizarea, exploatarea și dezvoltarea infrastructurii de circulație rutieră, feroviară și, după caz, a altor forme de transport, precum și a echipamentelor și amenajărilor aferente acestora.

Zona Cc are rol esențial în structura teritorială și funcțională a localității, asigurând:

- accesibilitatea și conectivitatea între diferite zone funcționale (locuire, servicii, industrie, agricultură);
- mobilitatea populației, bunurilor și serviciilor;
- integrarea localității în rețelele de transport la nivel județean, regional și național;
- dezvoltarea economică și socială prin facilitarea circulației;
- siguranța și fluența traficului.

Zona căilor de comunicație, este alcătuită din următoarele subzone funcționale:

**Ccr** – subzona pentru căi de comunicație rutieră

**Ccf** – subzona pentru căi de comunicație feroviară

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

#### **Ccr:**

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- Autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- Amenajări și construcții subterane și supraterane pentru parcaje rutiere în regim public sau privat;
- Semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, etc.);
- Amenajări pietonale, piste și stații pentru biciclete și alte mijloace de transport în comun;
- Spații plantate, plantații de aliniament, plantații de protecție;
- Chioșcuri, adăposturi pentru personalul aferent parcajelor;
- Sisteme de taxare, control și acces în zonele aferente de parcaje;
- Învelitori pe structură ușoară.

#### **Ccf:**

- Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare, etc.);
- Spații plantate, plantații de aliniament și de protecție.

## Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### Ccr, Ccf:

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

**Ccr:** 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, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - Autostrăzi - 50 m;
  - Drumuri naționale - 22 m;
  - Drumuri județene - 20 m;
  - Drumuri comunale - 18 m;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

**Ccf:** construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR SA și a Ministerului Transporturilor – conform Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998;

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.(Sursa: OUG 12 / 1998);

- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate (Sursa: OUG 12 / 1998);

- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.



### Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

#### Ccr:

- 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, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): 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;

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;

- 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.

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

- Construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclamă publicitară;
- Se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

**Ccf:** în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții și instalații neferoviare supraterane cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

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

### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### **Ccr, Ccf:**

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

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

#### **Ccr, Ccf:**

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

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

#### **Ccr, Ccf:**

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

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

#### **Ccr, Ccf:**

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

### **Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.**

#### **Ccr, Ccf:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

## Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**Ccr, Ccf:** Nu este cazul.

## Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona funcțională	RH
Ccr	D+P+1E* (7,5 m la cornișă/ atic)
Ccf	D+P+1E** (7,5 m la cornișă/ atic)

*\*Cu excepția instalațiilor tehnologice.*

Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.

## Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Ccr, Ccf:** 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.

## Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**Ccr, Ccf:** Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră și feroviară;

Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc).

## Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

**Ccr, Ccf:** Orice parte vizibilă dintr-o cale de comunicație va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

-Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF/indicatoarelor rutiere în lungul limitelor incintelor care

reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;

-Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;

#### **Art. 14 - ÎMPREJMUIRI.**

**Ccr, Ccf:** Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.);

-Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

#### **Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

<b>Zona/ subzona funcțională</b>	<b>RH</b>	<b>POT</b>	<b>CUT</b>
<b>T1</b>	D+P+1E* (7,5 m la cornișă/ atic)	50%***	1,5***
<b>T2</b>	D+P+1E* (7,5 m la cornișă/ atic)	50%***	1,5***

\* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

\*\*\* Doar pentru construcții

Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.



## TH - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANET SUB APE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**NOTĂ: prevederile prezentei zone funcționale sunt aplicabile atât în intravilan, cât și în extravilan, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Carei**

Zona funcțională TH – Terenuri aflate permanent sub apă cuprinde suprafețele ocupate în mod permanent de ape de suprafață, naturale sau amenajate, respectiv:

- râuri;
- pâraie;
- lacuri naturale;
- lacuri de acumulare;
- heleșteie;
- iazuri;
- bălți;
- canale;
- brațe secundare;
- amenajări hidrotehnice;
- luciu de apă aferente sistemelor de gospodărire a apelor;
- luciu de apă cu funcțiuni specifice în cadrul zonelor industriale, de exemplu: rezerve de apă pentru situații de urgență – cele impuse de ISU prin autorizare, bălți sau bazine pentru colectare ape etc.;
- zone inundabile permanente;
- alte suprafețe aflate în mod constant sub luciu de apă.

Această zonă funcțională include atât suprafețele de apă propriu-zise, cât și zonele de protecție, siguranță și servituțile impuse prin legislația specifică.

În intravilan, zona TH:

- se menține ca zonă de protecție și utilitate publică;

- nu poate fi transformată în zonă construibilă fără documentații speciale aprobate conform legii;
- se corelează cu zonele verzi, culoarele ecologice și zonele de protecție;
- poate susține amenajări publice controlate compatibile cu protecția mediului.

În extravilan, zona TH:

- păstrează caracterul natural și de protecție;
- se supune strict legislației privind gospodărirea apelor;
- se interzice introducerea nejustificată în intravilan;
- sunt prioritare măsurile de conservare, protecție și reducere a riscurilor naturale.

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

**Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.** Sunt admise următoarele utilizări:

- lucrări de gospodărire a apelor;
- lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- consolidări de maluri;
- diguri;
- decolmatare;
- regularizări de albie;
- acumulări și retenții controlate;
- poduri și podețe;
- traversări edilitare autorizate;
- amenajări piscicole;

- amenajări pentru irigații;
- captări de apă;
- stații de pompare;
- echipamente hidrotehnice;
- lucrări pentru monitorizarea calității apelor;
- lucrări de protecție a mediului;
- amenajări pentru agrement nepoluant, unde legislația specifică permite;
- amenajări pentru activitățile piscicole, fie rezultate în urma exploatărilor de agregate sau amenajate special pentru activități piscicole;
- pescuit sportiv, de recreere și amenajările aferente;
- lucrări pentru protecția biodiversității;
- amenajări pentru navigație, unde este cazul.

Toate intervențiile sunt permise numai cu respectarea legisției de mediu și a avizelor obligatorii.

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

Pot fi admise condiționat:

- amenajări turistice de mică amploare;
- pontoane;
- debarcadere;
- observatoare naturale;
- trasee pietonale controlate;
- pasarele;
- amenajări pentru pescuit sportiv;
- lucrări de întreținere și exploatare;
- infrastructuri tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

Acestea sunt permise numai:

- cu avizul administratorului de apă;
- cu avizul autorității de mediu;
- cu respectarea zonelor de protecție;
- fără afectarea regimului hidrologic;
- fără diminuarea secțiunii de scurgere;
- fără afectarea habitatelor naturale.

### **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise:

- construcțiile de locuințe;
- construcțiile industriale;
- construcțiile comerciale permanente;
- depozitățile de deșuri;
- platformele de depozitare neautorizate;
- umpluturile neautorizate;
- desecările ilegale;
- schimbarea regimului natural al apelor fără autorizație;
- poluarea apelor;
- deversările necontrolate;
- extragerea de agregate fără avize;
- ocuparea abuzivă a albiilor;
- împrejuririle care blochează accesul legal;
- orice construcții incompatibile cu regimul de protecție.

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

### **Art. 4 – CARTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Fără prescripții.

Orice intervenție în zona TH se realizează cu respectarea:

- Legii apelor nr. 107/1996;
- legislației privind protecția mediului;
- legislației privind ariile naturale protejate;
- legislației privind riscul la inundații;
- avizelor emise de Administrația Națională Apele Române;
- avizelor emise de Agenția pentru Protecția Mediului;
- avizelor autorităților sanitare și de protecție civilă, după caz.

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

Fără prescripții.

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

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

Pentru construcțiile tehnice admise:

- se va justifica necesitatea amplasării;
- se va demonstra compatibilitatea cu regimul hidrologic;
- se vor respecta retragerile și servituțile legale;
- se vor utiliza soluții constructive cu impact minim asupra mediului.



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

Fără prescripții.

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

## **Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.**

Accesul se realizează:

- din drumurile publice existente;
- prin drumuri tehnologice;
- prin servituți legale;
- prin trasee de întreținere și exploatare.

Nu se admite afectarea cursurilor naturale prin lucrări de acces neautorizate.

## **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Fără prescripții.

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

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

Fără prescripții.

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

## **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Fără prescripții.

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

## **Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

Se admit exclusiv lucrările necesare:

- alimentării cu apă;
- evacuării controlate a apelor;
- infrastructurii hidrotehnice;
- monitorizării hidrologice;
- lucrărilor de siguranță;
- traversărilor autorizate ale rețelelor edilitare.

Traversările se vor realiza numai pe baza avizelor de specialitate.

### **Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

Fără prescripții.

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

### **Art. 14 - ÎMPREJMUIRI.**

Fără prescripții.

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

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

### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

### **Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Fără prescripții.

-conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

<p><b>Notă: În cazul terenurilor situate în arii naturale protejate se aplică reglementările suplimentare specifice.</b></p>
--

## **TE<sub>x</sub> – ZONA TERENURILOR SITUATE ÎN EXTRAVILAN**

Este interzisă amplasarea de construcții în zonele cu riscuri naturale, cu excepția acelor construcții și amenajări care au drept scop înlăturarea riscului respectiv.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică:

Căi de comunicație: autostradă, drum ocolitor, drumuri de legătură, drumuri noi, lărgire și modernizare drumuri existente precum și pentru lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin);

Lucrările pentru protecția mediului:

- Spații verzi și cele destinate amenajărilor pentru agrement;
- Zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, terenurile necesare realizării rețelelor tehnico - edilitare respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
- Terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă / lacurilor;
- Terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților.

Zona terenurilor din extravilan, se împarte în mai multe subzone, astfel:

**TA** – subzona terenurilor rezervate pentru activități agricole;

**TCc** – subzona terenurilor rezervate pentru dezvoltarea căilor de comunicație.

## **TA – SUBZONA TERENURILOR REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE**

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan numai pentru următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități agricole;
- Construcții cu destinație militară;

- Rețele tehnico-edilitare;
- Captări și rezervoare de apă;
- Căi de comunicație rutieră.

Este interzisă executarea de construcții pe:

- Terenurile arabile de clasa I și II de calitate;
- Terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
- Terenurile cultivate cu vii și livezi;
- Terenurile cu destinație forestieră;
- În zonele de protecție a cursurilor de apă cu excepția drumurilor de traversare a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

## **TCc – SUBZONA TERENURILOR REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE.**

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50,00 m (zona cu interdicție temporară de construire), până la materializarea lucrărilor propuse.

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri,

etc;

- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

## **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate

ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc);
- Parcaje (inclusiv parcări de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

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, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).



Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor;
- Întreruperea scurgerii apelor subterane.

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință.

Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;
- amenajări de șantier abandonate;
- platforme cu suprafețe deteriorate;
- construcții degradate;
- terenuri lipsite de vegetație;
- gropi de acumulare a apelor meteorice;
- depozite de deșuri, etc.

Se interzice:

- 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.

## **RESTRICȚII PROVIZORII**

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

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Zalău 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.

Anexele de exploatație agricolă vor urmări integrarea în peisaj, iar cele amplasate pe terenuri cu declivitate mare vor urmări integrarea în peisaj prin amplasarea acestora după următoarele posibilități:

1. Anexele ce au un raport al laturilor în planul orizontal de cel puțin 1:6-1:8, se vor dispune cu latura lungă perpendicular pe linia de cea mai mare pantă;

2. Anexele ce au un raport al laturilor în planul orizontal de cel mult 1:6 se vor integra în panta terenului prin dispunerea în trepte a volumelor clădirii, în special în cazul suprafețelor mari ale acestora.

De asemenea, finisajele exterioare ale pereților și învelitorii vor urmări integrarea în peisaj. Se interzice folosirea culorilor stridente și se va urmări armonizarea acestora cu celelalte clădiri existente în zonă, în special acolo unde există deja un specific local rural.

întocmit

urbanist diplomat Adela-Georgeta GHEORGHIȚĂ

## **CAPITOLUL V. ANEXE**

### **ANEXA 1.**

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ -ZCP**

---

### **ANEXA 2.**

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ -ZC**

### **ANEXA 3.**

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ -ZAT**

---

## ANEXA 4.

### DEFINIȚII. TERMENI. GLOSAR DE TERMENI.

**Activități terțiare** – activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică.

**Aliniament** – linia de demarcatie între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei (RLU al Municipiului București).

**Alinierea clădirilor** – linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *nonaedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament (RLU al Municipiului București).

**Anexe gospodărești** – construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adapteze activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcatuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, patule, magazine, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

**Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole** – construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adapteze mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

**Anexe ale locuințelor** – clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independentă de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT (RLU al Municipiului București).

**Aprobare** – opțiunea forului deliberativ al autorității competente de însușire a propunerilor din documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise. Prin actul de aprobare se conferă documentațiilor



putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de dezvoltare teritoriala si urbanistica, precum si al autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Arie construită** – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezaliturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-2000).

**Aria desfășurată** – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000 si RLU al Municipiului Bucuresti)

**Autorizație de construire/desființare** – actul de autoritate al administratiei publice locale – consilii judetene si consilii locale municipale, orasenesti si comunale - pe baza caruia se pot realiza lucrari de constructii. Procedura de emitere a autorizatiei de construire/desfiintare este reglementata prin prezenta lege si prin normele metodologice elaborate de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului (cf. OUG nr. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Autorizare directă** – autorizarea executarii constructiilor direct pe baza prevederilor cuprinse in Regulamentul general de urbanism pana la intocmirea documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale, conform legii (cf. GM-007-2000).

**Avizare** – procedura de analiza si de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si urbanism sau prin Documentatia tehnica - D.T. pentru autorizarea executiei lucrarilor de constructii si proiectul tehnic (P.Th.) pe baza caruia se vor executa lucrarile. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate (cf. OUG 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Aviz prealabil** – actul prin care un avizator exprima, inaintea elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le indeplineasca (cf. GM-007-2000).

**Aviz conform sau obligatoriu** – Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia (cf. GM-007-2000).

**Bilanț teritorial** – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

**Cadastru** – ansamblul lucrarilor tehnice pentru identificarea, delimitarea, masurarea si reprezentarea grafica a suprafetelor funciare (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare – Ed. Tehnica, Bucuresti 1983)54

**Cadastru general** – sistemul unitar si obligatoriu de evidenta tehnica, economica si juridica prin care se realizeaza identificarea, inregistrarea si reprezentarea pe harti si planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum si a celorlalte bunuri imobile de pe intreg teritoriul tarii indiferent de destinatia lor si de proprietar (cf. GM-007-2000); entitati de baza ale acestui sistem sunt parcela, constructia, proprietarul; prin imobil, in sensul prezentei legi, se intelege parcela de teren, cu sau fara constructii (Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr 7/1996; HG nr 534/2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general).

**Cadastru imobiliar-edilitar** – cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, avand la baza elemente de control si de referinta ale acestuia, in conformitate cu care se intocmesc planuri si registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosinta si posesori (din punct de vedere tehnic, economic si juridic), a retelelor edilitare si a constructiilor aferente acestora precum si a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor (cf. GM-007- 2000).

**Certificat de urbanism** – act de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administratiei publice judetene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor si conditiile necesare in vederea realizarii unor investitii, tranzactii imobiliare ori a altor operatiuni imobiliare, conform legii (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului). Acesta trebuie sa cuprinda si lista avizelor si acordurilor legale necesare in vederea autorizarii. CU se elibereaza oricarei persoane fizice sau juridice interesate, in urma unei cereri (Legea nr. 453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor).

**Clădiri de importanță redusă** – constructii cu functii obisnuite, cu un grad de risc scazut, care afecteaza un numar redus de oameni:

- a) cladiri de locuit cu S+P+1E, cu maximum 6 apartamente, inclusiv anexele gospodaresti ale acestora;
- b) cladiri pentru invatamant cu cel mult 4 unitati functionale;
- c) dispensare comunale fara stationar;
- d) sedii administrative in mediul rural: primarii, posturi de politie, cooperative de credit rural, biblioteci, oficii postale si altele asemenea;
- e) cladiri pentru comert si alimentatie publica, cu o suprafata de pana la 200 mp si cu deschideri pana la 6 m;
- f) hale si ateliere pentru activitati mestesugaresti care nu genereaza vibratii, cu o suprafata de pana la 200 mp si deschideri pana la 6 m;
- g) dependinte si anexe gospodaresti: garaje, bucatarii de vara, grajduri, suri si altele asemenea;
- h) constructii cu caracter provizoriu

(cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafata construita desfasurata și suprafata parcelei (RLU al Municipiului Bucuresti).

**Conservare** – semnifica suma actiunilor de ocrotire a *locului* pentru a-i pastra semnificatia culturala. Conservarea unui loc trebuie sa identifice si sa ia in considerare toate aspectele privind semnificatia culturala si naturala. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice și Naturale, septembrie 2009)

**Conservarea patrimoniului construit** – disciplina care face apel la toate stiintele si la toate mijloacele tehnice putand contribui la studiul si salvarea patrimoniului monumental. Conservarea si restaurarea are ca scop atat salvarea operei de arta cat si aceea a marturiei istorice. [...] Conservarea monumentelor este totdeauna favorizata de afectarea unei functii utile societatii; o astfel de folosinta este deci de dorit, cu conditia insa de a nu schimba ordonanta sau decoratia edificiilor. Deci, in aceste limite trebuie sa concepem si sa autorizam amenajarile impuse de evolutia cerintelor vietii de toate zilele. Conservarea unui monument implica si pe aceea a cadrului corespunzator. Cand cadrul traditional mai exista, acela trebuie conservat si orice constructie noua, orice amenajare ce ar putea altera raporturile de volum si culoare trebuie interzise. (Carta internationala de la Venetia asupra conservarii si restaurarii monumentelor, 1964)

**Conservare patrimoniului natural** – ansamblul de masuri care se pun in aplicare pentru mentinerea intr-o stare favorabila si refacerea habitatelor naturale si a populatiilor de specii de fauna si flora salbatice (Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea OUG nr. 236 /2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice).

**Construcții 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 in 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 in spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. In sensul prezentei legi realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza in aceleasi conditii in care se autorizeaza constructiile definitive (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii). Constructii care au durata de functionare limitata, prestabilita prin autorizatia de construire (cf. GM-007- 2000).

**Construcții speciale** – constructiile cu caracter militar care se autorizeaza in conditiile prevazute la art. 43 din legea 50/1991 (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Dezvoltare/Proces de dezvoltare** – actiune constienta creatoare si organizata de transformare si amplificare a unor procese in scopul obtinerii unei evolutii calitative (Urbanproiect – Materiale documentare).

**Dezvoltare durabilă** – satisfacerea nevoilor prezentului fara a se compromite dreptul generatiilor viitoare la existenta si dezvoltare (Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, si Raportul Brundtland al CMMD din 1997)

**Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism** – ansamblurile de documente scrise și desenate, referitoare la un teritoriu definit, prin care se analizeaza situatia existenta si se stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare pe o perioada determinata.

Structura documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism cuprinde:

- a) planurile de amenajare a teritoriului;
- b) planurile urbanistice;

c) regulamentele locale de urbanism.

Definirea si continutul-cadru al documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism se fac prin legea amenajarii teritoriului si urbanismului (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii)

**Documentație tehnică(D.T.)** – Documentatia tehnico-economica distincta prin care se stabilesc principalele coordonate privind incadrarea in indicii urbanistici aprobati, amplasarea constructiilor si relatiile acestora cu vecinatatile, schemele si fluxurile functionale, compozitia spatiala, structura de rezistenta, expresia de arhitectura, dotarea si echiparea constructiilor - inclusiv solutiile de asigurare, bransare si racordare a acestora la infrastructura edilitara, dupa caz.

Dupa emiterea autorizatiei de construire, documentatia tehnica - D.T. se constituie parte integranta a Proiectului tehnic - P.Th., respectiv a Detaliilor de executie, fiind interzisa modificarea prevederilor acesteia, sub sanctiunea nulitatii autorizatiei de construire.

Continutul-cadru al documentatiei tehnice - D.T. este prevazut in anexa nr. 1 a legii nr. 50/1991 (cf. OUG nr 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii)

**Documentație pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.)** – totalitatea documentelor prevazute la art. 7 alin. (1) din legea nr. 50/1991 care constituie suportul tehnic al dosarului ce se depune la autoritatile administratiei publice locale/judetene prevazute la art. 4 in vederea emiterii autorizatiei de construire (cf. OUG nr 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Domeniu public** – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietele, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale (judete, municipii, orase, comune) (cf. GM-007-2000).

**Expropriere pentru cauza de utilitate publică** – Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privata, constand in trecerea in proprietatea statului, a judetelor,



municipiilor, oraselor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fara scop lucrativ, numai in scopul executarii unor lucrari de utilitate publica de interes national sau local, dupa o dreapta si prealabila despagubire, conform legii (cf. GM-007-2000).

**Habitat** – loc sau tip de loc in care un organism sau o populatie exista in mod natural (Legea nr. 137/1995 pentru protectia mediului)

**Habitat natural prioritar** – tip de habitat natural amenintat, pentru a carui conservare exista o responsabilitate desosebita (cf. OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice)

**Habitat natural de interes comunitar** – acele habitate care - sunt in pericol de disparitie in arealul lor natural;

- au un areal natural mic ca urmare a restrangerii acestuia sau prin faptul ca au o suprafata restransa;

- reprezinta esantioane reprezentative cu caracteristici tipice pentru una sau mai multe dintre urmatoarele regiuni biogeografice: alpina, continentală, panonica, stepica si pontica. (cf. OUG nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice)

**Imobil** – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un moment dat.

**Împrejmuiri** – constructiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafete, arii sau parcele asupra carora exista forme de proprietate, executate pentru protectie impotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale – beton, caramida, piatra, lemn, metal, inclusiv sarma ghimpata intinsa pe bulumaci –, ori prin plantatii specifice (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Înălțimea construcțiilor** – reprezinta, la nivelul fatadei, numarul de niveluri si diferenta de altitudine dintre nivelul terenului natural si un punct determinat de:

a) streasina, pentru constructiile cu acoperisul in panta continua;

b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperisurile mansardate;

c) partea superioara a aticului, pentru cladirile cu acoperis terasa sau cu pante marginite de atic;

d) streasina lucarnelor (cf. GM-007-2000).

**Indicator** – expresie cu ajutorul careia pot fi caracterizate laturile cantitative si calitative ale diferitelor fenomene sau procese economice, sociale, tehnice, la

nivelul unor teritorii si perioade de timp determinate. Fiecare indicator are o anumita forma de exprimare, in functie de procesele pe care le ilustreaza: in marimi absolute, in marimi relative, sub forma de marimi medii sau indici (Mic lexicon ilustrat a notiunilor de sistematizare, Ed. Tehnica, Bucuresti 1983).

Indicatori urbani extensivi cuprind informatii referitoare la relatiile intersectoriale (materiale documentare Urbanproiect).

**Indicatori de amenajarea teritoriului** – sistem de informatii intrebuintat in planificarea si aplicarea politicilor de amenajarea teritoriului pentru descrierea starilor si evolutiilor in unitatile teritoriale de referinta. Cu ajutorul indicatorilor spatiali sunt reprezentate aspectele si procesele structurilor teritoriale, care datorita complexitatii factorilor teritoriali, au un numar si o diversitate mare (Urbanproiect - Materiale documentare).

**Indicator de calitate** – indicatori care transpun indicatorii tehnici (de mediu) in indicatori vizibili si emotivi care vor conduce la /si vor facilita implicarea comunitatii (The European sustainable cities report - Ec expert groups on the urban environment 1996).

**Indicator de calitatea mediului** – indicatori primari utilizati in evaluarea principalelor caracteristici de mediu. (The European sustainable cities report - Ec expert groups on the urban environment 1996) .

**Indicator de durabilitate** – caracteristici definibile si masurabile ale unei entitati, caracteristici ale caror niveluri sau tendinte de schimbare releva daca entitatea (pamantul, orasul) devine mai mult sau mai putin durabila. (The European sustainable cities report – Ec. expert groups on the urban environment 1996)

**Indicator social** – instrument de masurare a caracteristicilor specifice faptelor, fenomenelor sau proceselor sociale. (Zamfir, C., Vlasceanu, R. - Dictionar de sociologie, 1993)

**Indicatori spatiali** - sistem de descriere al unitatilor spatiale prin care se pun in evidenta aspecte structurale si procese cu efect spatial. (Urbanproiect – Indicatori relevanti pentru dezvoltarea spatiala la nivel european, 2000)

**Indice** – marimea rezultata din raportarea a doua niveluri diferite ale unui indicator, reflectand variatia acestuia in timp sau in spatiu. Se exprima de regula in procente, dar poate fi determinat si ca marime medie sau in valori absolute. In raport cu baza de raportare, indicele poate fi: cu baza fixa – raportarea tuturor valorilor intervenite in evolutia unui proces la o perioada de baza sau de referinta – si in lant – raportarea succesiva a fiecărei valori intervenita in dinamica unui proces la valoarea din perioada anterioara (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare, Ed. Tehnica, Bucuresti 1983)

**Instalații aferente construcțiilor** – totalitatea conductelor și echipamentelor care asigură utilitățile necesare funcționării construcțiilor, situate în interiorul limitei de proprietate, de la bransament/racord (inclusiv) la utilizatori, indiferent dacă acestea sunt sau nu încorporate în construcție. Instalațiile aferente construcțiilor se autorizează împreună cu acestea sau, după caz, separat (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții)

**Interdicție de construire** – reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral (cf. GM-007-2000).

**Loc** – sit, zonă, teritoriu, peisaj, construcție sau altă lucrare sau grup de lucrări. Poate include: competente, conținuturi, spații, priveriști. (The Burra Charter, Australia ICOMOS, 1999, art.1, 1.1)

**Lucrări de construcție** – operațiunile specifice prin care:

- se realizează construcții de orice fel - civile, industriale, agrozootehnice, edilitare subterane și aeriene, cai de comunicații, lucrări ingineresti, de artă etc.;
- se desființează astfel de construcții prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc.

(cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții)

**Lucrări de modificare** – lucrări de intervenții asupra elementelor constructive, structurale și/sau nestructurale, având ca efect modificarea (totală sau în parte) a acestora, privind:

- modificarea planimetriei interioare sau exterioare;
- modificarea volumetriei.

În toate cazurile este necesară emiterea unei autorizații de construire, cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire. (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții)

**Lucrări de intervenție în primă urgență** – orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare a acestora determinate de factori distructivi naturali și antropici, inclusiv a instalațiilor aferente acestora, pentru:

- a) punerea în siguranță, prin asigurarea cerințelor de rezistență mecanică, stabilitate și siguranță în exploatare;

b) desfiintarea acestora. (cf. OUG nr 214/2008 in completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Lucrări de reabilitare** – orice fel de lucrari de interventii necesare pentru imbunatatirea performantelor de siguranta si exploatare a constructiilor existente, inclusiv a instalatiilor aferente, in scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerintelor esentiale de calitate prevazute de lege (cf. OUG nr 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Mobilier urban** – lucrari edilitare si decorative amplasate in spatii publice exterioare cuprinzand: obiecte de arta monumentala, fantani, oglinzi de apa, imprejmui, scari, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulatie, panouri de afisaj, firme etc (cf. GM-007-2000).

Elementele functionale si/sau decorative amplasate in 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), necesitand emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Monitorizare** – sistem de punere sub observatie si consemnare a starii si comportarii in timp a unei actiuni, unui fenomen sau unui proces (ex: sistem de punere sub observatie si consemnare a starii și comportarii in timp a listei patrimoniului cultural mondial).

O parte a sistemului de gestiune si protectie a monumentelor si are ca scop pastrarea valorilor care au determinat inscrierea monumentului in lista patrimoniului mondial. Se executa prin modalitati proprii: inspectii, controale, rapoarte, planuri de masuri (CPPCN / URBANA SA – Metodologie de monitorizare a monumentelor istorice inscrise in lista patrimoniului mondial, 2000).

**Monument** – opera de sculptura sau de arhitectura, constructie de o deosebita valoare istorica sau arhitectonica (Dictionar explicativ al limbii romane – Ed. Tehnica si Enciclopedica, Bucuresti 1987)

**Monumente ale naturii** – arii naturale protejate al caror scop este protectia si conservarea unor elemente naturale cu valoare si semnificatie ecologica, stiintifica, peisagistica deosebite, reprezentate de specii de plante sau animale salbatice rare, endemice sau amenintate cu disparitia, arbori secolari, asociatii floristice si faunistice, fenomene geologice, pesteri, martori de eroziune, chei,

cursuri de apa, cascade, si alte manifestari si formatiuni geologice, depozite fosiliere, precum si alte elemente naturale cu valoare de patrimoniu natural prin unicitatea sau raritatea lor (cf. OUG nr. 236/2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice)

**Monumente istorice** – bunuri imobile sau ansambluri de bunuri imobile care prezinta valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnic (cf. legii nr. 5 /2000 privind aprobarea PATN – Sectiunea a III a – Zone protejate).

Bunuri imobile, constructii si terenuri situate pe teritoriul Romaniei sau in afara granitelor, proprietati ale statului roman, semnificative pentru istoria, cultura si civilizatia nationala si universala. Monumentele istorice fac parte integranta din patrimoniul cultural national si sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic (cf. legii nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice).

Conform legii 422 /2001 monumentele istorice se claseaza in urmatoarele grupe:

- grupa A - "monumentele istorice de valoare nationala si universala";
- grupa B – "monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local".

Legea 422 /2001 stabileste urmatoarele categorii de monumente istorice:

- monumente (constructie sau parte de constructie [...]) impreuna cu terenul delimitat topografic [...])

- ansambluri (grup coerent [...]) care impreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata

topografic [...]),

- situri (teren delimitat topografic cuprinzand [...] creatii umane in cadru natural [...]);

*Parc* – spatiu verde autonom, sau mai rar aferent unui important monument avand o suprafata de cel putin 20ha, caracterizat printr-o mare complexitate functionala si necesitand o administratie proprie. Necesitatea parcului apare in general in cazul oraselor cu peste 50.000 locuitori. Parcul poate fi nespecializat (orasesc) sau specializat in cazul unei functiuni dominante (parc: sportiv, de distractie, dendrologic, etc).

Concentrare de inalta tehnologie care structureaza o parte a aglomeratiei urbane sau chiar orasul in intregime, prin interactiunea dintre mediul urban, activitatile de cercetare si intreprinderile industriale.



(Erdeli, G., – Dictionar de Geografie Umana – Ed. Corint, 1999)

**Parcuri de activități** – categorie noua de zona de activitati purtatoare de dezvoltare, legata de tehnologii avansate, continand, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicarii inovatiilor, pepiniere de intreprinderi), invatamant superior si formare profesionala, activitati productive din domenii de varf 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 intr-un cadru arhitectural-urbanistic si peisagistic de inalta 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, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare in Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala - Studiu in cadrul programului AMTRANS 2002).

**Parc industrial** – o zona delimitata in care se desfasoara activitati economice, de cercetare stiintifica si/sau de dezvoltare tehnologica in vederea valorificarii potentialului uman si material al zonei (cf. OG 65 /2001 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale).

**Parc natural** – arie naturala protejata al caror scop este protectia si conservarea unor ansambluri peisagistice in care interactiunea activitatilor umane cu natura de-a lungul timpului a creat o zona distincta, cu valoare semnificativa peisagistica si/sau culturala, deseori cu o mare diversitate biologica (cf. OUG nr. 236 /2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice).

**Parc național** – parc natural care, datorita valorii exceptionale a componentelor sale, impune un regim deosebit de protectie si valorificare (Urbanproiect si Legea nr.5 /2000 privind aprobarea PATN – Sectiunea a III a – Zone protejate).

**Parc de recreere / cultură / turism** – parc de activitati specializat pentru multimedia, arta, cultura, informatica pentru marele public, expo, efecte speciale – cinema, anima - si servicii complementare (birouri, agentii de turism, hoteluri, restaurante etc.) (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare in Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala - Studiu in cadrul programului AMTRANS 2002).

**Parc de servicii / afaceri** – parc de activitati specializat pentru sedii sociale ale intreprinderilor, activitati financiar-bancare, centru de conferinte si servicii

complementare (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare in Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala - Studiu in cadrul programului AMTRANS 2002).

**Parc stiintific / tehnologic / de cercetare** – o zona in cadrul careia se desfasoara activitati de invatamant, cercetare, de transfer tehnologic al rezultatelor cercetarii si valorificarea acestora prin activitati economice (cf. OG 14/2002 privind constituirea si functionarea parcurilor stiintifice si tehnologice).

Parc de activitati care reuneste activitatile de invatamant superior, cercetare si dezvoltare - ca un spatiu fizic sau cibernetic gestionat de catre specialisti al carui scop principal consta in cresterea competitivitatii comunitatii careia ii apartine (teritoriu sau zona de influenta) prin promovarea culturii calitatii si inovatiei in cadrul intreprinderilor sale si in cadrul institutiilor bazate pe cunoastere care ii sunt asociate. Pentru aceasta, un parc stiintific trebuie sa stimuleze si sa gestioneze transferul cunostintelor si tehnologiilor intre universitati, institutiile de cercetare si dezvoltare, intreprinderi si piata; sa faciliteze crearea si cresterea noilor companii axate pe inovatie prin intermediul incubatoarelor sau pepinierelor de intreprinderi si sa ofere alte servicii cu valoare adaugata ridicata; totul, intr-un cadru construit si amenajat de o inalta calitate. (Definitie oficiala a IASP - Asociatia Internationala a Parcurilor Stiintifice -, formulata de Luis Sanz. – in aceasta definitie, termenul de "parc stiintific" poate fi inlocuit cu termenii "parc tehnologic" sau "parc de cercetare"; definitia incearca sa gaseasca numitorul comun al foarte diferitelor modele din intreaga lume, pentru a fixa conditiile si exigentele minimale pentru ca un proiect sa se inscrie in categoria "parc stiintific" /"parc tehnologic") .

**Parcelare** – operatiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea unei sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii). Este o operatiune urbanistica bazata pe o documentatie de urbanism, aprobata in conditiile legii, prin care un teren situat pe o singura parte a unui drum public si aflat in proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmeaza a fi impartit in mai multe parcele distincte. Parcelele rezultate sunt destinate unor constructii (de locuinte, social-culturale, cu functiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca strazi, parcaje, spatii plantate, lucrari edilitare de folosinta comuna (Urbanproiect – Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).

**Parteneriat** – stimularea convergentei economice, sociale si culturale prin stabilirea unor obiective comune si complementaritatea masurilor (Urbanproiect –

Studiu privind cooperarea pentru dezvoltarea spatiaa a zonei frontaliere Portile de Fier in corelare cu politicile aferente din Iugoslavia si Bulgaria, 2000).

**Participare** – proces prin care oamenii, in special cei dezavantajati isi pot exercita influenta asupra formularii politicilor, proiectarii alternativelor, variantelor pentru realizarea investitiilor, management, si monitorizarea interventiilor realizate pentru dezvoltarea comunitatilor (The World Bank, Discussion Paper no. 183: Dezvoltarea Participativa si Banca Mondiala, 1992 /Adaptare FPDL Romania – Planificare participativa, 2000).

Procesul de formulare a deciziilor si rezolvare a problemelor, care implica indivizi si grupuri care reprezinta interese, expertiza si puncte de vedere diverse, si care actioneaza pentru binele tuturor celor afectati de deciziile pe care ei le formuleaza si de actiunile care le urmeaza (Adaptare FPDL Romania – Planificare participativa, 2000).

**Patrimoniul** – totalitatea drepturilor si obligatiilor cu valoare economica si juridica, precum si a bunurilor materiale la care se refera aceste drepturi, apartinand unor persoane fizice sau juridice (cf. GM-007- 2000).

Bunuri materiale si spirituale care apartin unui popor, transmise de la stramosi; mostenire culturala (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare – Ed. Tehnica, Bucuresti 1983).

**Bun al patrimoniului natural** – componenta a patrimoniului natural care necesita un regim special de ocrotire, conservare si utilizare durabila in beneficiul generatiilor prezente si viitoare (OUG nr. 236 /2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice).

**Patrimoniul cultural național** – este alcatuit din bunuri cu valoare deosebita sau exceptionala, istorica, arheologica, documentara, etnografica, artistica, stiintifica si tehnica, literara, cinematografica, numismatica, filatelica, heraldica, bibliofila, cartografica si epigrafica, reprezentand marturii materiale ale evolutiei mediului natural si al relatiilor omului cu acestea, ale potentialului creator uman si ale contributiei romanesti la civilizatia universala (Legea nr. 530 /2000 privind protejarea patrimoniului cultural national mobil).

**Patrimoniul natural** – ansamblul componentelor si structurilor fizico-geografice, floristice, faunistice și biocenotice ale mediului natural a caror importanta si valoare ecologica, economica, stiintifica, biogena, sanogena, peisagistica, recreativa si cultural-istorica au o semnificatie relevanta sub aspectul conservarii diversitatii biologice floristice si faunistice, al integrarii functionale a ecosistemelor, conservarii patrimoniului genetic, vegetal si animal, precum si pentru satisfacerea cerintelor de viata, bunastare, cultura si civilizatie ale

generatiilor prezente si viitoare (OUG nr. 236 /2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice).

**Peisajul cultural** – desemneaza o parte a teritoriului asa cum este perceput de populatie, ale carui caracteristici sunt rezultatul actiunii si interactiunii factorilor naturali si umani / culturali (CEPF 2000 art.1, a); peisajul cultural este considerat expresia formala a multitudinii de relatii existente intr-o epoca data, intre individ, o societate si un teritoriu definit topografic, ale carui aspecte sunt rezultatul unei activitati sau actiuni speciale a factorilor naturali si umani si a unei interactiuni a acestor factori. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)

**Peisaj istoric** – notiune complementara patrimoniului pentru a descrie si a favoriza o acceptiune ecologica, care cuprinde ansamblul elementelor culturii si naturii si nu numai o referinta la obiect. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)

**Politica** – folosit in general la forma plural, "politicile au o conotatie mai degraba pragmatica, operativa, definind seturi de masuri si activitati, coerent structurate in raport cu realizarea unor obiective, prin care statul sau guvernele locale intervin intr-un anumit domeniu" (Pop, L., - Curs de politici sociale, 2004) **Prescriptie** – dispozitie continuta in regulamentele de urbanism sau in autorizatia de construire prin care se impune realizarea constructiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor conditii ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice (cf. GM-007-2000).

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei a balcoanelor inchise sau deschise si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizare la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor (RLU al Municipiului Bucuresti).

**Proiect tehnic (P. Th.)** – documentatia tehnico-economica - piese scrise si desenate -, elaborata in conditiile legii, care dezvolta documentatia tehnica - D.T., cu respectarea conditiilor impuse prin autorizatia de construire, precum si prin avizele, acordurile si actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului, anexe la autorizatia de construire. Proiectul tehnic (P.Th.) cuprinde solutiile tehnice si economice de realizare a obiectivului de investitii, pe baza caruia se executa lucrarile de constructii autorizate (cf. OUG nr 214/2008 pentru

modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

**Protecția mediului** – ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

**Raza de deservire** – distanta exprimata in m sau timp de acces intre amplasamentul institutiilor publice sau serviciilor si cel al locuintelor, servite de acestea (cf. GM-007-2000).

**Regim de construire** – reglementare cuprinsa in proiectare si in regulamente de urbanism care impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinate ale regimului de construire sunt: alinierea fata de limitele terenului, inaltimea constructiilor si procentul de ocupare a terenului aferent acestor constructii (cf. GM-007-2000).

**Regulament general de urbanism** – document aprobat de Guvernul Romaniei prin HG nr 525/1996 (publicat in MO nr 149/1996) care reglementeaza activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si unitatile teritorial-administrative (cf. GM-007-2000).

**Regulament local de urbanism** – Documentatie aferenta Planului urbanistic general (PUG) si Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica si detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii și recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor (cf. GM-007-2000).

**Reparcelarea** – actiunea de unificare a doua sau mai multor proprietati ori portiuni de proprietate cuprinse intr-un perimetru determinat intr-o documentatie de urbanism, avand drept scop o mai buna adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului in loturi construibile si redistribuirea acestora intre proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).

**Restrictie** – conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activitati, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative (cf. GM-007-2000).

**Rezervare (amplasament rezervat)** – reglementare cuprinsa in proiectele de urbanism si regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, in perspectiva, de constructii si amenajari cu destinatie precizata pe amplasamente sau zonele delimitate in documentatiile respective (cf. GM-007-2000).

**Rezervații naturale** – rezervatiile naturale sunt acele arii naturale protejate al caror scop este protectia si conservarea unor habitate si specii naturale importante



sub aspect floristic, faunistic, forestier, hidrologic, geologic, speologic paleontologic, pedologic (OUG nr. 236 /2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice)

*Risc* – estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru (Legea nr. 575/2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural)

*Riscuri antropice (majore, catastrofe tehnologice)* – decurg si depind de natura activitatii si produselor. Categoriile cele mai importante de activitati care pot induce diferite riscuri antropice sunt:

- gospodaria complexa a apelor (baraje);
- transporturile aeriene (aeroporturi mari) rutiere si pe cale ferata;
- retelele de infrastructura (conduce de transport gaze, titei, produse petroliere, gaz petrolier lichefiat, linii electrice, statie de transformare);
- activitatile industriale (industrie energetica – centrale nucleare electrice; industria extractiva – sonde, exploatare miniere; industria chimica, etc.);
- activitatile desfasurate in zone cu functiuni speciale – armata (depozite, poligoane, baze militare);
- deseurile rezultate din diverse activitati industriale (holde de steril, deseuri radioactive) si menajere (de la mari aglomerari urbane, de peste 300.000 locuitori, spitale, etc.).

**Antropic:** Fenomen antropogenic (antropogen) este un fenomen datorat actiunii omului cu urmasi in special asupra evolutiei reliefului, invelisului vegetal, climei (Dictionarul explicativ al limbii romane –Ed. Stiintifica si Enciclopedica, Buc. 1987).

Principalele categorii de riscuri aferente activitatilor antropice sunt: inundatii, zgomot, explozii, scapari de substante toxice (chimice si radioactive), surprari, poluare (aer, apa, sol etc.) (Ministere de l'amenagement de territoire et de l'environnement, France 2000 – "Amenagement du territoire et environnement. Politiques et indicateurs" – Materiale documentare Urbanproiect).

**Riscuri naturale (fizice)** – decurg in urma unor fenomene naturale si au efecte fizice. Categoriile de riscuri naturale care se refera la: inundatii, avalanse, furtuni, uragane, cicloane, incendii de paduri, miscari de teren ale solului (alunecari de teren) si subsolului (seisme), fenomene carstice (fisuri, cavitati, prabusiri, dislocari) (Ministere de l'amenagement de territoire et de l'environnement,

France 2000 – “Amenagement du territoire et environnement. Politiques et indicateurs” – Materiale documentare Urbanproiect).

**Schimbare de destinație** – în înțelesul prevederilor art. 3 al legii 50/1991, este necesară emiterea unei autorizații de construire și/sau de desființare, după caz, numai în situația în care pentru realizarea schimbării de destinație a spațiilor sunt necesare lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

**Semnificatia culturala** – desemnează valoarea estetică, istorică, științifică, socială, spirituală pentru generațiile trecute, prezente și viitoare. Este încorporată în locul înșuși, în structura, contextul, asocierile și în semnificațiile locului. Locurile pot avea valori diferite pentru grupuri distincte de oameni / diverse comunități. (Raportul Comisiei Prezidențiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice și Naturale, septembrie 2009)

**Servitute** – sarcină impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).

**Servituți de utilitate publică** – măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este conținută în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul)

**Servituți de interes privat** – obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil (cf. GM-007-2000).

**Servituți de urbanism** – obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism (cf. GM-007-2000).

**Sistem** – Ansamblu complex de elemente care sunt în interdependență, constituind un întreg organizat după anumite criterii. Există două clase fundamentale de sisteme: naturale (sistemul solar, sistemele biologice, geologice, etc) și create de om (sisteme economico-sociale, matematice, tehnice, filozofice, de referință, etc.) (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare – Ed. Tehnica, București 1983).

**Sit** – Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă (cf. GM-007-2000).

**Sit de conservare** – sinonim cu arie naturala protejata (OUG nr. 236 /2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice).

**Situri naturale ale patrimoniului natural universal** – arii naturale protejate al caror scop este ocrotirea si conservarea unor zone de habitat natural in cuprinsul carora exista elemente naturale a caror valoare este recunoscuta ca fiind de importanta universala (OUG nr. 236 /2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice).

**Strategie de dezvoltare** – directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltare urbana (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

**Structura** – alcatuirea interna a unui scop, sistem fizic, biologic, social, etc., caracterizata prin natura și dispozitia elementelor componente, prin legaturile si interactiunile lor reciproce; mod de dispunere a elementelor componente ale unui ansamblu; alcatuire a societatii din punct de vedere social, politic, economic sau cultural (Dictionarul explicativ al limbii romane, Ed. Stiintifica si Enciclopedica, Bucuresti 1987).

**Subzona** – Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluasi regulament (cf. GM-007-2000).

**Teritoriu administrativ** – suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale de baza (municipiu, oras, comuna) (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

**Teritoriul extravilan** – suprafata cuprinsa intre limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

**Teritoriul intravilan** – totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ – teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general si in cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente) (Legea nr.350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

**Turismul durabil** – defineste turismul care favorizeaza dinamic aprecierea, respectarea si gestionarea resurselor naturale, culturale si istorice precum si a locurilor particulare de catre locuitorii unei regiuni, industria turistica, guverne si vizitatori. Acest gen de turism poate fi viabil pe termen lung, deoarece produce beneficii mediului social, economic si cultural al regiunii in care el este practicat (definitie dezvoltata de *Parks Canada* si *Tourism Industry Association of*

Canada). (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate (cf. GM-007-2000).

**Urbanism** – ansamblul regulilor care guverneaza nasterea, dezvoltarea si amenajarea rationala a aglomerarilor urbane. (ADEF: 40 ans de politique foncière en France, Paris, 1986 si Legea locuintei nr. 114 /1996)

**Urbanizare** – nasterea sau cresterea oraselor si a populatiei urbane, inclusiv ansamblul mutatiilor legate de aceasta dezvoltare (Chabot, G., et.all, - Vocabulaire franco-anglo-allemand de geographie urbaine, 1970)

**Zonare** – impartirea unui teritoriu in raport cu anumite elemente naturale caracteristice. In cazul in care zonarea are la baza, pe langa elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice, etc. se defineste ca zonare functionala. Zonarea functionala aplicata teritoriului unei localitati este sinonima cu termenul zonificare (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare – Ed. Tehnica, Bucuresti 1983)

**Zona centrală** – teritoriu delimitat prin documentatii de urbanism dupa criteriile privind concentrarea institutiilor si serviciilor publice (utile localitatii si teritoriului sau de influenta) si a infrastructurii tehnicoedilitare, precum si dupa criteriile privind densitatea si calitatea constructiilor (cf. GM-007-2000).

**Zona construibilă** – teritoriu al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi constructii dupa constatarea indeplinirii conditiilor de construibilitate precizate in Regulamentul general de urbanism si in documentatiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).

**Zona de dezvoltare** – perimetru delimitat in cadrul teritoriului administrativ al unui municipiu sau in cadrul unei zone metropolitane in care se propun unele facilitati de natura fiscala, in scopul favorizarii dezvoltarii economice prin atragerea de investitii de capital strain sau autohton (Legea nr. 351 /2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati).

**Zona funcțională** – zona avand determinate prin documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise, si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora (cf. GM-007-2000). Portiune limitata in cadrul unui teritoriu, avand functiuni bine precizate si conditii reglementate de dezvoltare (Raportul planificarii spatiale – Germania 2000).

*Zona de protecție a monumentelor istorice* – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – zone protejate)

*Zona protejată* – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt:

a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebită;

b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții). Suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul). Zone naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu (Legea nr. 5 /2000 privind aprobarea PATN – “Secțiunea a III a – Zone protejate”)

*Zona naturală protejată* – zona cu valori de patrimoniu natural (specii rare de flora sau fauna, formațiuni geologice rare, forme de relief deosebite). (Raportul Comisiei Prezidențiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice și Naturale, septembrie 2009).

*Zona construită protejată* – zona cu caracter istoric, estetic sau de natură să justifice conservarea, restaurarea și punerea în valoare a unei părți dintr-un edificiu sau edificiul în totalitatea sa. Se referă la patrimoniul arhitectural, urban și peisager, la situri istorice/ monumente arheologice și la situri / monumente arheologice. (Raportul Comisiei Prezidențiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice și Naturale, septembrie 2009)

*Delimitarea zonei protejate* – acțiune care urmărește păstrarea în condiții optime a zonei protejate prin metode specifice: controlul intervențiilor de orice natură



(defrisari, distrugeri, reparatii, modificari, demolari, constructii noi, sapaturi care sa afecteze subsolul etc.) si punerea in valoare a zonei protejate pentru imbunatatirea calitatii mediului si a vietii locuitorilor. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)

***Zona sensibile din punct de vedere ecologic (z.s.e.)*** – concept aparut in 1987 pentru a ajuta la evaluarea impactului unei agriculturi mai putin intensive asupra peisajului. Schema este destinata protectiei naturii salbatice (wildlife), caracteristicilor istorice si de peisaj dintr-o zona sensibila ecologic si de a asigura recomandari de management si plati stimulative ca parte a unei Z.S.E. (Environmentally Sensitive Areas – E.S.A.) (West Oxfordshire Local Plan, 1993).

***Zona turistică*** – teritoriu caracterizat printr-o concentrare de resurse turistice, care poate fi delimitat direct ca oferta, organizare si protectie turistica (OUG nr. 58 /1998, privind organizarea si desfasurarea activitatii de turism in Romania).

***Zona cu potențial turistic complex și de mare valoare*** – areal geografic delimitat teritorial in care exista resurse deosebite ce pot genera dezvoltarea uneia sau mai multor activitati turistice si care contine in mod obligatoriu Parcuri nationale si Rezervatii ale Biosferei, si unele rezervatii si monumente ale naturii de interes national, valori de patrimoniu cultural de interes national, resurse balneare, muzee si case memoriale (Urbanproiect - Proiect de lege privind aprobarea PATN - Secțiunea VI - Turism - Studiu de fundamentare pentru redactarea legii).

întocmit

urbanist diplomat Adela-Georgeta GHEORGHÎȚĂ