

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PLANULUI URBANISTIC GENERAL  
ORAȘUL CEHU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ**

**CUPRINS:**

**I. PRESCRIPTII GENERALE**

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

**II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA**

**ZP – ZONE PROTEJATE/ZONE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE:**

**ZP1 – ZONA PROTEJATA CENTRUL ISTORIC AL ORASULUI CEHU SILVANIEI**

**ZP2 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC FANTANA DE PIATRA**

**ZP3 – ZONA PROTEJATA -UZINA ELECTRICA CEHU SILVANIEI**

**ZP4 – ZONA PROTEJATA -GARA CEHU SILVANIEI**

**ZP5 – ZONA PROTEJATA -MOARA VECHIE CEHU SILVANIEI**

**ZP6 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC "BIS. SF. ARH. MIHAIL SI GAVRIL" - NADIS**

**ZP7 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC "BIS. SF. ARH. MIHAIL SI GAVRIL" - HOROATU CEHULUI**

**ZP8 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC "BIS. DE LEMN NASTEREA FMAICII DOMNULUI" - ULCIUG**

**ZP9 – ZONA PROTEJATA - "BISERICA REFORMATATA" - ULCIUG**

**ZP10 – ZONA PROTEJATA - "BISERICA ORTODOXA" - MOTIS**

**M- ZONE MIXTE :**

**M1 – FUNCTIUNI MIXTE DE PRODUCTIE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, REPREZENTARE, COMERT SI SERVICII.**

**M2 – FUNCTIUNI MIXTE DE AGREMENT**

## **L - ZONA DE LOCUIT**

**L 1 - LOCUINTE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA;**

**L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI MEDII, CU MAXIM P+2 NIVELURI, DIN TESUTUL URBAN EXISTENT**

**L3 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI MEDII, CU MAXIM P+2 NIVELURI, DIN NOILE EXTINDERI SAU ÎN ENCLAVELE NECONSTRUITE**

**L4 - LOCUINTE COLECTIVE**

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

**A1 - ACTIVITATI AGROZOOOTEHNICE**

**A2 - ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI DE DEPOZITARE**

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

**IS 1 - UNITATI SOCIO-CULTURALE**

**IS 2 - UNITATI COMERCIALE SI SERVICII**

**IS 3 - UNITATI DE INVATAMANT**

## **V - ZONA SPATIILOR VERZI**

**V 1 - SPATII VERZI PUBLICE:**

**V 1A - PARCURI, GRADINI PUBLICE, SCUARURI SI FASII PLANTATE (PUBLICE);**

**V 1B - AMENAJARI SPORTIVE;**

**V 2 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI ZONELOR UMEDE;**

**V 3 - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA;**

**V 4 - FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA.**

**V 5 - FASII PLANTATE DE PROTECTIE IMPOTRIVA ALUNECARILOR DE TEREN**

## **S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**

## **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

**T 1 - TRANSPORTURI RUTIERE:**

**T 2 - TRANSPORTURI PE CALE FERATA;**

## **G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

**G 1 - CIMITIRE**

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

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CEHU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ

### I - PRESCRIPTII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM:

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

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

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

**Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Orașului Cehu Silvaniei.**

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

#### 2. BAZA LEGALĂ:

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

- Codul Civil.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Planul Național de Amenajare a Teritoriului:
  - Secțiunea I – Căi de comunicație, Legea nr.71/1996
  - Secțiunea a II-a – Apa, Legea nr.171/1997
  - Secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr.5/2000
  - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, Legea 351 / 2001 și 100 / 2007

- Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Legea nr.575/2001

- Secțiunea a VI-a – Zone cu resurse turistice, 2008

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

#### Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000.
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.

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

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

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Orașului Cehu Silvaniei.

3.2 Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor în intravilanul Orașului Cehu Silvaniei și a localităților aparținătoare.

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

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

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

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează pe baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.

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

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

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

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

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

#### **5. CONDIȚII DE APLICARE.**

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

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

5.3 Pentru zonele de agrement, parcuri industriale sau a altor zone stabilite conform plansei anexate de Unitari Teritoriale de Referinta, se impune elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, conform Legii 350/2001 a Urbanismului si Amenajarii Teritoriului cu completarile si modificarile ulterioare

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

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

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

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

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construite
- front minim la strada;
- raportul dintre latimea și adâncimea parcelei;
- retrageri minime obligatorii

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

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

**7.1. Zona functionala** este o parte a teritoriului unei localitati, in care, prin documentatia de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatii verzi, etc). **Zonificarea functionala** este actiunea de impartire a teritoriului in zone functionale.

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

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

În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referință (MUTR).

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

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

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

## **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

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

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

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

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

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

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

### **8. OBSERVAȚII**

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

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

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

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



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

### **OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU:**

#### **Monumente istorice:**

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

### Situri arheologice:

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

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

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

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

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

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

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

### Imobile propuse pentru clasare:

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

2. Autoritățile publice locale vor lua măsuri pentru listarea ca monumente istorice a obiectivelor propuse pentru clasare:

1. **Biserica Catolică**- Piața Trandafirilor nr. 33, Cehu Silvaniei
2. **Școala Andrei Mureșianu** (fosta Judecătorie)- Piața Trandafirilor nr. 39, Cehu Silvaniei
3. **Clubul Copiilor** (fosta Bancă Albina)- Piața Trandafirilor nr. 29, Cehu Silvaniei
4. **Cinematograful** (fosta Primărie)- Piața Trandafirilor 48-str. Libertății 1, Cehu Silvaniei
5. **Liceul Tehnologic "Gheorghe Pop de Băsești"**- corp vechi (fosta Școală Civilă de Băieți)- Piața Trandafirilor nr. 35a, Cehu Silvaniei

6. Școala Generală "Gyulaffy László" (fosta Școală Regală Maghiară)- str. Unirii nr. 4, Cehu Silvaniei
7. Casele gemene- Piața Trandafirilor nr. 45-46, Cehu Silvaniei
8. Grădinița nr. 1- str. Dózsa György nr. 2, Cehu Silvaniei
9. Gara- str. Gării nr. 2; dată în folosință în 1899, Cehu Silvaniei
10. Moara veche- str. Libertății nr. 128, Cehu Silvaniei
11. Uzina Electrică- str. Dózsa György nr. 57, Cehu Silvaniei
12. Biserica Ortodoxă, Motiș, nr. 146
13. Biserica Reformată, Ulciug, nr. 91

3. Reglementările urbanistice pentru obiectivele propuse spre clasare și zonele lor de protecție sunt prezentate în cadrul articolelor aferente UTR ZP.

### **Clădiri cu valoare arhitecturală și istorică:**

1. În cadrul Studiului de fundamentare istoric au fost identificate casele și construcțiile valoroase din punct de vedere arhitectural și istoric, iar acestea au fost preluate pe planșele aferente PUG. Pentru fiecare din acestea s-au întocmit fișe analitice care prezintă descrieri și propuneri pentru intervenții.
2. Orice fel de intervenție se va realiza numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultura și Patrimoniu Național Salaj.
3. Se vor lua măsuri de conștientizare a proprietarilor și de asemenea a locuitorilor de faptul că aceste clădiri reprezintă mărturii importante ale autenticității și identității locale;

### **Măsuri generale pentru protecție:**

#### **Pentru casele tradiționale:**

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

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

#### ***Pentru construcții noi pe parcele cu case tradiționale:***

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

#### ***Pentru anexele gospodărești cu valoare tradițională:***

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

### **Ansamluri/gospodării cu valoare arhitecturală și istorică:**

- se vor lua în considerare recomandările menționate mai sus pentru casele tradiționale și anexele gospodărești cu valoare tradițională
- se recomandă păstrarea modului de organizare a gospodăriilor, menținute integral în forma originală de ocupare a terenului, prin evitarea edificării de noi construcții.
- Modernizarea construcțiilor se poate face doar prin păstrarea elementelor tradiționale de limbaj arhitectural și cu menținerea regimului de înălțime actual, precum și cu respectarea modului tradițional de ocupare a curții.

### **Pentru clădirile publice:**

- Se recomandă întreținerea clădirilor prin păstrarea elementelor inițiale
- Renovarea/ modernizarea clădirilor se va realiza cu următoarele condiții:
  - o se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice tipului de arhitectură folosit, nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
  - o se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă sau tablă finisată fără strălucire; se interzic materialele strălucitoare, cromate, inox
  - o se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale; pentru învelitori se vor evita culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
  - o se recomandă păstrarea prin recondiționare a ferestrelor inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se va evita montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC; în cazul în care la renovările anterioare nu au fost realizate conform proiectului inițial, se recomandă ca la viitoarele intervenții să se revină la formele inițiale.
  - o se vor evita montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
  - o Se vor evita amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene, contoare, etc).
  - o Se admit mansardări cu condiția ca acestea să se realizeze numai în volumul existent al acoperișului.

## ZONE DE SIGURANTA SI PROTECTIE SANITARA:

1. Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

2. Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: ..... 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: ..... 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: ..... 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: ..... 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: ..... 200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: ..... 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: ..... 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: ..... 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale:  
..... 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: ..... 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: ..... 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: ..... 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: ..... 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: ..... 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: ..... 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: ..... 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: ..... 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: ..... 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: ..... 50 m
- Spitale, clinici veterinare: ..... 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: ..... 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: ..... 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: ..... 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: ..... 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale:  
..... 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: ..... 1.000 m

- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: ..... 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) ..... 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: ..... 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): ..... 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale: ..... 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: ..... 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: ..... 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: ..... 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: ..... 500 m
- Crematorii umane:..... 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: ..... 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane ..... 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: ..... 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: ..... 50 m
- Parcuri eoliene: ..... 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: ..... 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: ..... 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) ..... 50 m
- Rampe de transfer deșeuri ..... 200 m.

3. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

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

5. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanță minimă de 10m față de cea mai apropiată locuință.

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

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

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

1. Zona de protecție la liniile electrice coincide cu zona de siguranță.
2. Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 12 m din ax pentru LEA 20kV, 20 m din ax pentru LEA 110 kV.
3. Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.
4. Pentru depozitele de deșuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 536/1997 actualizată.

#### **ZONE CU RISC GEOTEHNIC**

1. În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.
2. Pentru zonele care cuprind terenurile situate în pantă unde stabilitatea terenului este relativ bună (zone cu risc de alunecare), pentru menținerea acestora în cazul executării unei excavații în versant, se pune problema menținerii echilibrului existent în zonă. În acest sens se recomandă următoarele amenajări:
  - amplasarea de construcții care să profite de panta terenului (construcții în trepte);
  - executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.
  - în aceste zone nu se vor executa decapări (excavații) fără sprijiniri;



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

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

### **CAI DE COMUNICATII:**

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

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

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

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

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

### **DREPTUL DE PARCELARE:**

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

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

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

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

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

#### CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI:

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

#### DISTANTE MINIME SI FORMA PARCELELOR:

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

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

#### UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

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

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

## II – PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN:

##### **ZP – ZONE PROTEJATE/ZONE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE:**

**ZP1 – ZONA PROTEJATA CENTRUL ISTORIC AL ORASULUI CEHU SILVANIEI**

**ZP2 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC FANTANA DE PIATRA**

**ZP3 – ZONA PROTEJATA -UZINA ELECTRICA CEHU SILVANIEI**

**ZP4 – ZONA PROTEJATA -GARA CEHU SILVANIEI**

**ZP5 – ZONA PROTEJATA -MOARA VECHE CEHU SILVANIEI**

**ZP6 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC "BIS. SF. ARH. MIHAIL SI GAVRIL" - NADIS**

**ZP7 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC "BIS. SF. ARH. MIHAIL SI GAVRIL" - HOROATU CEHULUI**

**ZP8 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC "BIS. DE LEMN NASTEREA FMAICII DOMNULUI" - ULCIUG**

**ZP9 – ZONA PROTEJATA - "BISERICA REFORMATATA" - ULCIUG**

**ZP10 – ZONA PROTEJATA - "BISERICA ORTODOXA" - MOTIS**

## **ZP1 – ZONA PROTEJATA - CENTRUL ISTORIC AL ORASULUI CEHU SILVANIEI**

### ***Descrierea sitului:***

Piața Trandafirilor și str. Libertății formează vechea piață centrală, în jurul căreia se găsește și azi o mare concentrare de clădiri valoroase din punct de vedere istoric/ arhitectural/ ambiental. Dacă în a doua jumătate a sec. XVIII, piața era încă o intersecție de două străzi largi, în sec. XIX ea s-a stabilit în conturul său de azi prin retragerea treptată a parcelelor pe extremități și construirea noilor clădiri de pe contur cu fațade lungi în aliniament.

### ***Circulatia:***

Circulatia se desfasoara pe artera principala de circulatie str. Libertatii.

### ***Parcelar:***

Parcelarul este eterogen, varieaza ca suprafete si dimesiuni, loturile fiind dispuse cu latura scurtă la stradă. Fronturile varieaza de la 12 metri si peste 60 de metri (pentru cladirile publice), iar suprafetele oscileaza intre 500 mp si peste 2000 mp.

### ***Fond construit:***

Deși o parte din vechiul fond construit a fost înlocuit în perioada comunistă, Piața Trandafirilor păstrează încă un patrimoniu bogat de clădiri cu valoare istorică/ arhitecturală/ ambientală. Intervențiile din perioada comunistă s-au făcut cu respectarea vechilor fronturi construite și a înălțimii la cornișă a clădirilor istorice, astfel încât conturul pieței și profilul fronturilor nu au fost afectate.

### ***Reglementari:***

Pentru aceasta zona este necesara elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru zona protejata, conform Legii in vigoare. Este recomandat ca teritoriul minim studiat prin PUZ CP sa fie UTR ZP1, Zona centrului istoric. Se recomanda selectarea solutiilor pentru interventiile viitoare pe baza unor concursuri de

solutii, initiate si monitorizate de catre Administratia Publica Locala, Directia Judeteana pentru Cultura si Patrimoniu, Ordinul Arhitectilor din Romania si Registrul Urbanistilor din Romania.

**Categoriile de interventii care se pot efectua pentru care NU este necesara elaborarea PUZ (cu exceptia monumentelor istorice – pentru care orice interventie se va realiza conform Legii in vigoare):**

- **Reparatii la imprejmui, acoperisuri, invelitori sau terase**, atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate: materialele (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele initiale.
- **Reparatii si înlocuiri de tâmplarie interioara si exterioara**, daca se pastreaza forma, dimensiunile si forma golurilor si tâmplariei, cu exceptia cladirilor declarate monumente istorice, în conditiile legii : materialele (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele initiale
- **zugraveli si vopsitorii interioare**: se recomanda pastrarea picturilor murale; se recomanda ca materialele folosite sa nu mareasca gradul de impermeabilitate al finisajului, se recomanda zugraveli pe baza de var si vopsitorii pe baza de apa.
- **zugraveli si vopsitorii exterioare**, numai daca nu modifica elementele de fatada si culorile cladirilor
- **reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, în limitele proprietatii**
- **orice echipamente** (de climatizare, fîrde de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spatiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curti va fi discret si fara a degrada fondul construit existent prin saparea de nise în zidarii/pavaje valoroase sau înlaturarea de tencuieli/zugraveli valoroase.
- **reparatii si înlocuiri de pardoseli**
- **extinderi ale cladirilor numai in zonele care nu sunt vizibile din spatiul public, cu aviz DJCPN si cu conditia ca acestea nu depaseasca volumele si nici inaltimele existente.**
- **Mansardarea – cu exceptia cladirilor cu sarpante istorice valoroase**
- **Desfiintarea constructiilor parazitare - fara valoare arhitecturala, din incintele curtilor**
- **Constructii tehnico-edilitare**, dar numai cele care nu contribuie la degradarea aspectului si care nu afecteaza imaginea de ansamblu.

**Pentru toate celelalte categorii de interventii, in zona ZP1 este necesara intocmirea PUZ aprobat si avizare conform Legii, obligatoriu aviz DJCPN si dupa caz MCPN.**

**In cadrul zonei centrului istoric exista un monument clasat in LMI :**

- **Biserica Reformată- Piața Trandafirilor nr. 21 (cod LMI: SJ-II-m-A-05034)**

## Propuneri de introducere în regim de protecție

Cehu Silvaniei deține un patrimoniu valoros, din care o parte foarte mică este înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice. În acest sens, considerăm oportună începerea demersurilor de înscriere pe Lista Monumentelor Istorice a următoarelor obiective:

- 1. Biserica Catolică**- Piața Trandafirilor nr. 33, Cehu Silvaniei
- 2. Școala Andrei Mureșianu** (fosta Judecătorie)- Piața Trandafirilor nr. 39, Cehu Silvaniei
- 3. Clubul Copiilor** (fosta Bancă Albina)- Piața Trandafirilor nr. 29, Cehu Silvaniei
- 4. Cinematograful** (fosta Primărie)- Piața Trandafirilor 48-str. Libertății 1, Cehu Silvaniei
- 5. Liceul Tehnologic "Gheorghe Pop de Băsești"**- corp vechi (fosta Școală Civilă de Băieți)- Piața Trandafirilor nr. 35a, Cehu Silvaniei
- 6. Școala Generală "Gyulaffy László"** (fosta Școală Regală Maghiară)- str. Unirii nr. 4, Cehu Silvaniei
- 7. Casele gemene**- Piața Trandafirilor nr. 45-46, Cehu Silvaniei
- 8. Grădinița nr. 1**- str. Dózsa György nr. 2, Cehu Silvaniei
- 9. Gara**- str. Gării nr. 2; dată în folosință în 1899, Cehu Silvaniei
- 10. Moara veche**- str. Libertății nr. 128, Cehu Silvaniei
- 11. Uzina Electrică**- str. Dózsa György nr. 57, Cehu Silvaniei

Zona protejată propusă pentru centrul istoric al orașului este următoarea:

- pe limite de parcele, incluzând: Piața Trandafirilor integral; str. Libertății inclusiv intersecția cu str. Namény Ambrus și Liceul Tehnologic; tronson din str. Namény Ambrus incluzând clădirile valoroase, pe cele publice și zona înconjurătoare (casa de la nr. 1 și clădirea Poștei); str. Unirii integral până la intersecția cu str. Horea; tronsonul de capăt al str. Ghe. Pop de Băsești, până la intersecția cu str. Fântânii; str. Păcii și tronson din str. Dózsa György, până la intersecția cu str. Someșului.

Zona protejată s-a stabilit astfel încât să se asigure perspective optime asupra obiectivelor și să se prezeve ambianța istorică a centrului. Prelungirea ZCP până la extremitățile străzilor incluse are rolul de a proteja capetele de perspectivă, esențiale în perceperea ambianței istorice.

Pentru ZCP propusă, descrisă mai sus, se va elabora P.U.Z. în conformitate cu Ord. MTCT 563/2003; acesta va prelua prevederile din PUG referitoare la regulamentul pentru zonele de protecție.

Pentru orice intervenții în ZCP și în zonele de protecție, se vor folosi finisaje fără strălucire și cu culori ne-stridente; se vor menține tâmplăriile istorice încă existente și decorațiunile fațadelor. Pentru eventuale lucrări de termoizolare se vor căuta soluții care să permită salvarea elementelor de individualitate ale caselor- finisaje, decorațiuni, tâmplării (de exemplu montarea materialelor și ferestrelor termoizolante la interior).

În interiorul zonei descrisă mai sus se interzice orice intervenție fără avizul DJCPN Sălaj.

Orice interventie asupra monumentelor si ansamblurilor istorice se va realiza numai in conditiile Legii 422/2001.

Se vor lua masuri pentru conservarea, protejarea si punerea in valoare a cladirilor cu valoare arhitecturala si ambientala – in principal lucrari de restaurare si amenajare pentru vizitare.

Pana la aprobarea PUZ, autorizarea lucrarilor de construire/desfiintare se vor face conform prezentului regulament, cu aviz DJCPN.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

#### *In cladiri existente si tesut urban existent:*

- Functiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, cult, cultura, învățământ, sanatate, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, locuinte, servicii aferente zonelor de locuinte, alte servicii (cabinete individuale, birouri proiectare, asistenta, consultanta, etc)
- Strazi, alei pietonale, piste pentru biciclete, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), locuri de joaca, amenajari ale spatiului public, echipamente publice si tehnico- edilitare.
- Spatii verzi publice, mobilier urban

#### *Cladiri viitoare:*

- **datorită procentului mare de ocupare a terenului si a densitatii mari a cladirilor, nu se admit inserții noi in afara de cele mentionate la articolul 2.**

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Constructiile noi sunt admise numai in urma desfiintarii unei cladiri si numai in baza unui PUZ aprobat, aviz DJCPN si respectarea prezentului regulament
- Se admit constructii noi cu conditia ca acestea sa reprezinte dotari publice, sa aiba caracter ambiental sau de comemorare, de exemplu: amenajari in spatiile verzi de constructii ornamentale, mobilier urban, monumente comemorative, panouri informative, amenajari statii de autobuz, busturi, statui, monumente comemorative, etc. - numai cu aviz DJCPN si/sau studii suplimentare (dupa caz)
- Mansardarea cladirilor se va face numai in volumul initial al cladirilor; Se interzice mansardarea sarpantelor istorice valoroase. Se recomanda ca acestea sa fie consolidate, restaurate si puse in valoare fara modificari structurale sau de compartimentare.
- Se recomanda desfiintarea garajelor si amenajarea parcarilor publice. – numai in baza PUZ aprobat
- Se admit extinderi ale cladirilor, dar numai pentru spatiile care nu sunt vizibile din circulatiile publice, cu aviz DJCPN si cu conditia ca acestea nu depaseasca volumele si nici inaltimele existente.

- Lucrarile tehnico – editare se vor realiza numai cu conditia ca acestea sa nu contribuie la degradarea imaginii urbane si numai cu aviz DJCPN. Se vor lua masuri de desfiintare a retelelor aeriene de electricitate si telecomunicatii si transpunerea acestora in canale tehnice dispuse ingropat.
- Activitatile de comert sunt permise numai pentru cel de tip en-detail
- Constructiile provizorii sunt admise numai in cadrul organizarii unor evenimente/lucrari publice, in conditiile autorizarii conform legilor in vigoare si cu acordul DJCPN dupa caz.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- Sunt interzise lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Este interzisa utilizarea suprafetelor aferente cladirilor existente destinate locurilor de parcare, spatiilor verzi, gradini, accese, alei, pentru construirea altor cladiri.
- Este interzisa construirea garajelor individuale
- Depozitarea de orice fel in incintele parcelelor

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

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

- Se impune mentinerea parcelarului traditional existent, evitarea comasarilor sau a subimpartirilor.
- In cazul aparitiei necesitatii unor relotizari, acestea se vor realiza numai la initiativa autoritatilor publice locale, cu avizul DJCPN si reglementare detaliata printr-un PUZ aprobat conform Legii.

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

- Clădirile vor fi așezate la aliniament sau retrase cu cel puțin 3 metri în funcție de situl în care sunt inserate.
- Orice interventie (constructie noua, reconstruiri) între două constructii la aliniament se va face tot în aliniament.
- Asezarea unei constructii noi intre una retrasa si una in aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fara calcan a fatadei dinspre casa retrasa.

#### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- *in regim izolat*: parcelele se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin 3 metri.
- *in regim cuplat*: cladirile se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin 3 metri.
- *in regim continuu*: clădirile construite în regim insiruit se vor dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colt care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în toate situațiile, retragerile fata de limitele posteriore ale parcelelor va fi de cel puțin 5 metri.

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

- În situațiile desființării unor clădiri, noile construcții se vor realiza conform PUZ aprobat conform Legii și avizat de DJCPN.
- Fata de construcțiile existente pe aceeași parcelă se va respecta o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii cea mai înaltă, dar nu mai puțin de 3 metri.

## ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

- Se vor mentine circulatiile si accesele existente

## ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se recomanda desființarea garajelor și amenajarea parcarilor publice. – numai în baza PUZ aprobat
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

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

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

În urma desființării garajelor individuale construite impropriu în zonele de blocuri de locuințe, se vor putea amenaja locuri de parcare, care vor asigura mai multe spații, după cum urmează :

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

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

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

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

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



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

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

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza :

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

#### **ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR :**

- In cazul cladirilor noi, rezultate ca inlocuire a uneia desfiintate, inaltimele vor fi preluate de la cladirile vecine, fiind admisa depasirea cu cel mult un nivel, sau conform PUZ.
- Se interzice mansardarea sarpantelor istorice valoroase. Se recomanda ca acestea sa fie consolidate, restaurate si puse in valoare fara modificari structurale sau de compartimentare.
- este interzis a se adăuga jumătăți de niveluri care cresc artificial înălțimea construcție
- regim de inaltime maxim admis pentru locuinte individuale – Parter, pentru locuinte colective conform PUZ fara a depasi P+4, pentru celelalte tipuri de functiuni conform PUZ, fara a depasi P+2.

#### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR :**

##### **Pentru cladirile monument istoric:**

Orice interventie se va realiza numai conform Legii 422/2001

##### **Pentru celelalte cladiri incluse in centrul istoric al Orasului Cehu Silvaniei:**

- Se va interzice afectarea decorațiunilor valoroase existente pe fațadele mai vechi. Existenta lor dau unicitate si valoare urbanistica.
- Ferestrele originale vor fi pastrate prin reconditionare, mentinerea tamplariei si dispunerea canatelor, pastrarea proportiilor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate si a tamplariei PVC. Se vor pastra tamplariile din lemn cu decoratiuni si se recomanda inlocuirea foliilor din sticla

cu geam termopan cu proprietati izolatoare. Sunt acceptate obloanele din lemn, exclus jaluzelele din plastic.

- Se interzice înlocuirea tâmplărilor decorative. Acestea vor fi reabilitate;
- Se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete si se recomanda intocmirea unor studii de culoare avizate de catre DJCPN.
- Se va interzice utilizarea finisajelor străine mediului istoric, atât la case, cât și la împrejurimi- de ex. materiale plastice (PVC, polycarbonat, învelitori bituminoase). Se vor interzice finisajele atipice mediului urban istoric- de ex. piatră spartă, lemn cioplit cu motive rustice, placaje ceramice sau cu placi de aluminiu pe fatade ;
- Se va permite utilizarea pentru învelitori doar a țiglelor ceramice și de beton, precum și a țiglelor de tablă, a tablei cutate și a tablei fălțuite- dar numai cu condiția ca învelitorile de tablă să fie finisate fără strălucire. Culorile învelitorilor vor fi discrete (cărămiziu, maro, gri);
- Se interzice finisarea diferita a parterului fata de nivelele superioare.
- Se interzic imitatii stilistice, pastise arhitecturale, imitatii de materiale
- Se interzic elemente parazitare – iesiri din volum
- Panourile publicitare și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind amplasamentul, dimensiunile și forma acestora, luandu-se în vedere: transparenta vitrinelor, fara inscriptii, se recomanda luminatul interior, iar reclamele montate pe fatadele cladirilor se recomanda a se realiza cat mai discret. Se recomanda ca acestea sa se realizeze pe suport transparent sau cu litere independente detasate sau de tip decorativ asezata perpendicular pe fatada din fier forjat; in situatia necesitatii dispunerii mai multor reclame pe aceeasi cladire, acestea se vor aseza ordonat, pe panouri discrete de aceeasi dimensiune, la intrarea in gang, usa sau poarta. Se interzic copertinele din materiale plastice, cele agresive care acopera parti mari ale fatadelor sau care acopera ferestrele, cele cu aspect dezordonat, culori stridente. Se recomanda efectuarea studiilor suplimentare pentru intocmirea unor forme tip de reclame – avizat de DJCPN.
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spatiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curti va fi discret si fara a degrada fondul construit existent prin saparea de nise în zidarii/pavaje valoroase sau înlaturarea de tencuieli/zugraveli valoroase, în acest sens se va obtine avizul DJCPN;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate cladirile sunt racordate la retelele publice locale.
- Se interzice conducerea apei pluviale catre domeniul public sau parcelele vecine
- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele cladirilor; acestea se vor masca astfel incat sa nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Amenajarea de noi spatii verzi publice se va realiza numai in baza unui PUZ aprobat conform Legii si cu avizul DJCP.
- Se interzice amplasarea de constructii in derimentul spatiilor verzi publice.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- La aliniament se recomanda realizarea portilor inzidite conform specificului tesutului urban sau ganguri de acces
- Inaltimea maxima a imprejmuirilor nu va depasi 1,50 m.
- Se interzice folosirea urmatoarelor materiale pentru porti si imprejmuiri: tabla cutata, fier dublat cu policarbonat translucid; se recomanda lemnul, fier forjat.

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

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

- POT maxim – 60 %

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

- CUT maxim – 3,00

#### **ZP2 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC FANTANA DE PIATRA**

Zona de protectie se descrie incluzând tot ansamblul: fântâna, ruinele conacului Bornemissza, rezervoarele de apă și amenajarea peisageră ce a constituit cândva parcul domeniului.

Se trasează pe drumuri pe tot conturul, exceptând partea din est, unde zona de protecție se trasează pe limită de lot pentru a include aliniamentul de pini.

În interiorul zonei de protecție astfel descrise se admit numai amenjari de spații verzi, locuri de relaxare și odihnă, mobilier urban și numai în baza unui PUZ aprobat cu avizul DJCPN Sălaj.

Este interzisă orice intervenție fără avizul DJCPN Sălaj.

#### **ZP3 – ZONA PROTEJATĂ -UZINA ELECTRICA CEHU SILVANIEI**

Clădirea uzinei a fost dată în folosință în anul 1908 și a funcționat până în perioada comunistă, când a fost cedată altor diverse activități industriale (tăbăcărie etc.) În perioada postcomunistă a fost abandonată, starea sa fiind în prezent proastă.

Zona protejata s-a stabilit pe limite de parcele, incluzând și parcelele alăturate și pe cele de vizavi.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

- Locuințe individuale și funcțiuni complementare (comerciale și de servicii).
- Amenajari ale spațiului public

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Orice intervenție în zonă se va realiza numai cu condiția obținerii unui aviz al DJCPN Sălaj.
- Se admit lucrări de reabilitare, reconstruire, extindere cu condiția respectării articolelor de mai jos.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

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

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

- Suprafața minimă pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să fie de cel puțin 500 de metri.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile vor așezate la aliniament sau retrase cu cel puțin 3 metri.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament.
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una în aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.

### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- *in regim izolat:* parcelele se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3 metri.
- *in regim cuplat:* cladirile se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin 3 metri.
- *in regim continuu:* clădirile construite în regim insiruit se vor dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- in toate situatiile, retragerile fata de limitele posterioare ale parcelelor va fi de cel puțin 5 metri.

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

- Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela se va realiza respectand o distanta de cel putin 3 metri intre acestea.

## ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

- Se vor mentine circulatiile si accesesele existente

## ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va admite numai în afara circulației publice

## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR :

- Regimul de înălțime maxim admis al clădirilor este de P+E sau P+M.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 10 m, iar la cornișă este de 7 metri.

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR :

### **Pentru cladirea propusă pentru clasare:**

Orice interventie se va realiza numai conform Legii 422/2001 și cu avizul DJCPN Sălaj

### **Pentru celelalte cladiri:**

- Arhitectura cladirilor noi, reconstruirile vor fi de factura moderna; se interzice realizarea de pastise arhitecturale, copii, imitatii lipsite de valoare.
- Se va interzice utilizarea finisajelor străine mediului istoric, atât la case, cât și la împrejurimi- de ex. materiale plastice (PVC, policarbonat, învelitori bituminoase). Se vor interzice finisajele atipice mediului urban istoric- de ex. piatră spartă, lemn cioplit cu motive rustice, placaje ceramice sau cu placi de aluminiu pe fatade;
- Se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete.
- Se interzice finisarea diferita a parterului fata de nivelele superioare.
- Acoperisul va fi de tip sarpanta in 2 ape, cu coama paralela cu strada, in 4 ape sau tip terasa. Se interzic formele curbe, iesirile din volum si dispunerea cladirilor cu acoperis in 2 ape cu coama perpendiculara pe strada.
- Se va permite utilizarea pentru învelitori doar a țiglelor ceramice și de beton, precum și a țiglelor de tablă, a tablei cutate și a tablei fălțuite- dar numai cu condiția ca învelitorile de tablă să fie finisate fără strălucire. Culorile învelitorilor vor fi discrete (cărămiziu, maro, gri);
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spatiul public.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice locale.
- Se interzice conducerea apei pluviale catre domeniul public sau parcelele vecine

- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele cladirilor; acestea se vor masca astfel incat sa nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.

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

- Se va asigura un procent de cel puțin 30 % de spațiu verde amenajat în fiecare incintă.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,50 m.
- Se interzice folosirea următoarelor materiale pentru porți și împrejmuiri: tabla cutată, fier dublat cu policarbonat translucid; se recomandă lemnul, fier forjat.

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

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

- POT maxim – 35 %

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

- CUT maxim – 1,00

#### **ZP4 – ZONA PROTEJATA -GARA CEHU SILVANIEI**

Clădirea gării a fost construită în 1899, o dată cu darea în folosință a căii ferate. Se află în stare bună; recent a suferit intervenții greșite asupra fațadelor, prin distrugerea unor ancadramente și înlocuirea tâmplărilor originale cu tâmplării PVC.

Zona protejată s-a stabilit până la traseul căii ferate și pe limite de parcelă, incluzând clădirile de vizavi;

Orice intervenție în zonă se va realiza numai cu condiția obținerii unui aviz al DJCPN Sălaj.

Se va prezerva orice instalație tehnică de interes istoric, în cazul în care asemenea instalații mai există.

Funcțiuni admise : construcții aferente căilor de comunicație feroviară, echipamente tehnico-edilitare, depozitare, servicii.

Regim de înălțime maxim admis = P,

Înălțimea maximă admisă = 7 m

POT maxim = 50 %

CUT maxim = 0.5

Arhitectura cladirilor noi, reconstruirile vor fi de factura moderna; Se va interzice utilizarea finisajelor străine mediului istoric, de ex. materiale plastice (PVC, polycarbonat, învelitori bituminoase). Se vor interzice finisajele atipice mediului urban istoric; Se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete. Se interzice finisarea diferita a parterului fata de nivelele superioare. Acoperisul va fi de tip sarpanta in 2 ape sau tip terasa. Se interzic formele curbe, iesirile din volum si dispunerea cladirilor cu acoperis in 2 ape cu coama perpendiculara pe strada.

### **ZP5 – ZONA PROTEJATA -MOARA VECHIE CEHU SILVANIEI**

Clădirea propusă pentru clasare a fost construită spre sfârșitul sec. XIX și a funcționat ca moară și în perioada comunistă. Mai este utilizată parțial cu aceeași funcțiune. Se află în stare proastă, o parte din spațiile interioare fiind abandonate.

Zona protejata s-a stabilit în axul drumului și pe limite de parcelă, incluzând parcelele învecinate de o parte și de alta;

Orice intervenție în zonă se va realiza numai cu condiția obținerii unui aviz al DJCPN Sălaj.

Se va prezerva orice instalație tehnică de interes istoric, în cazul în care asemenea instalații mai există.

Funcțiuni admise : depozitare, servicii.

Regim de inaltime maxim admis = P+1+M

Inaltimea maxima admisa = 12 m

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 0.75

Arhitectura cladirilor noi, reconstruirile vor fi de factura moderna; Se va interzice utilizarea finisajelor străine mediului istoric, de ex. materiale plastice (PVC, polycarbonat, învelitori bituminoase). Se vor interzice finisajele atipice mediului urban istoric; Se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete. Se interzice finisarea diferita a parterului fata de nivelele superioare. Acoperisul va fi de tip sarpanta in 2 ape sau tip terasa. Se interzic formele curbe, iesirile din volum si dispunerea cladirilor cu acoperis in 2 ape cu coama perpendiculara pe strada.

### **ZP6 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC "BIS. SF. ARH. MIHAIL SI GAVRIL" – NADIS**

Zona de protecție a bisericii de lemn se trasează pe axe de drumuri, pe inelul înconjurător al bisericii. Dată fiind poziția bisericii oarecum centrală față de acest inel de drumuri, perspectivele asupra bisericii sunt protejate în acest perimetru.

Ca reglementări, se va impune interdicție de construire în jurul bisericii – vezi planse anexate. În zona ocupată cu construcții, se recomandă impunerea unui regim de înălțime mic (max. P+M) și interzicerea utilizării de culori stridente și de finisaje cu strălucire, precum și obligarea la utilizarea de

forme arhitecturii locale (șarpante cu pantă mare în patru ape, târnaț); se recomandă utilizarea de materiale specifice tradiției locale (lemn, piatră, tencuieli zugrăvite alb, învelitori din șifă/ țigle ceramice).

În zona de protecție descrisă se interzice orice intervenție fără avizul DJCPN Sălaj.

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

*- orice intervenție asupra monumentului se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.*

*- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a monumentului – în principal lucrări de restaurare a picturii și amenajarea sitului pentru vizitare*

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

*Se recomandă întomirea PUZ pentru zona de protecție a monumentului istoric, acesta devenind obligatoriu în situațiile care nu respectă prevederile acestui regulament.*

## SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Cimitir- numai pe amplasamentul existent și construcții afrente ; materialele și formele crucilor se vor realiza numai din materiale tradiționale locale

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

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

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE



Se interzic urmatoarele utilizari:

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

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

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

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

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa retras la cel puțin 3 metri față de aliniament, dar nu mai mult de 5 metri.
- Clădirile publice vor respecta o retragere de cel puțin 5 metri față de aliniament.

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

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

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

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

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

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

- accesul la zona se realizează pe drumul principal (DC 16)
- se recomandă reabilitarea strazilor secundare, conform profilelor prezentate pe planșele anexate.

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

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

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

Pentru construcții de locuit :

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

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

Pentru construcții publice :

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

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

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

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

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

**Pentru clădirile existente:**

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

**Pentru construcții noi:**

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

## CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:

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

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

## ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizează stabilizarea versanților.

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

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

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

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

**Pentru locuințe individuale :**

POT maxim = 30%,

**Pentru clădiri publice:**

POT maxim = 50%,

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

**Pentru locuințe individuale :**

CUT maxim = 0,3.

**Pentru clădiri publice:**

CUT maxim = 1,2.

#### **ZP7 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC "BIS. SF. ARH. MIHAIL SI GAVRIL" - HOROATU CEHULUI**

Zona de protecție s-a trasat pe albia pârâului Horoatu și pe limite de parcele, astfel încât să fie protejată vizibilitatea asupra bisericii în toate perspectivele importante .

În zona de protecție astfel trasată se va impune regim de înălțime mic (max. D+P+M și max. 9m la coamă de la cota terenului natural, măsurată la baza fațadei dinspre drum). Se vor interzice finisajele cu strălucire și culorile stridente.

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

*- orice intervenție asupra monumentului se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.*

*- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a monumentului – în principal lucrări de restaurare a picturii și amenajarea sitului pentru vizitare*

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

*Se recomandă întomirea PUZ pentru zona de protecție a monumentului istoric, acesta devenind obligatoriu în situațiile care nu respectă prevederile acestui regulament.*

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Cimitir- numai pe amplasamentul existent și construcții afrente ; materialele și formele crucilor se vor realiza numai din materiale tradiționale locale

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

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

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizari:

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

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

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

- se recomandă menținerea parcelarului existent

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

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

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

- clădirile se vor amplasa retras la cel puțin 3 metri față de aliniament, dar nu mai mult de 5 metri
- Clădirile publice vor respecta o retragere de cel puțin 5 metri față de aliniament.

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

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

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

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

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

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

- toate construcțiile vor dispune de acces carosabil cu lățimea minimă de 3 m.

- se recomandă reabilitarea strazilor secundare, conform profilelor prezentate pe planșele anexate.

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru construcții de locuit :

- Regim de inaltime maxim admis : ***P sau D+P (conform tradiției locale regimul de înălțime al caselor este mic, cu acoperișuri în patru ape), se admite mansardarea numai în volumul acoperișului.***
- Inaltimea maxima admisa la cornișă : 5 m
- Inaltimea maxima admisa la coamă : 9 m

Pentru construcții publice :

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

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

***Pentru clădirile existente:***

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
  - o Să se păstreze arhitectura vernaculară
  - o se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale (târnațul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat, etc.); nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor



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

#### ***Pentru construcții noi:***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Pentru locuințe individuale :**

POT maxim = 30%,

**Pentru clădiri publice:**

POT maxim = 50%,

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

**Pentru locuințe individuale :**

CUT maxim = 0,3.

**Pentru clădiri publice:**

CUT maxim = 1,2.

**ZP8 – ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTUL ISTORIC "BIS. DE LEMN NASTEREA MAICII DOMNULUI" – ULCIUG**

Zona de protecție s-a trasat pe axe de drumuri la nord și la est, pe limite de parcelă la sud și la vest. Zona de protecție s-a trasat astfel încât să protejeze perspectivele asupra bisericii de pe toate căile de acces înconjurătoare și, totodată, pentru a prezerva cadrul urbanistic și arhitectural al bisericii.

În interiorul zonei de protecție s-a trasat un perimetru în care se va impune interdicție de construire. Între acest contur și conturul zonei de protecție se va impune regim de înălțime scăzut (max. P+M), aliniere la clădirile existente, utilizarea formelor și materialelor tradiționale (șarpante înalte, târnaț; piatră, lemn, șifă, țigla). Se interzic finisajele cu strălucire și culorile stridente.

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

*- orice intervenție asupra monumentului se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.*

*- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a monumentului – în principal lucrări de restaurare a picturii și amenajarea sitului pentru vizitare*

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

*Se recomandă întomirea PUZ pentru zona de protecție a monumentului istoric, acesta devenind obligatoriu în situațiile care nu respectă prevederile acestui regulament.*

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

## ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

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

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

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

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

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

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

- clădirile se vor amplasa retras la cel puțin 3 metri față de aliniament, dar nu mai mult de 5 metri
- Clădirile publice vor respecta o retragere de cel puțin 5 metri față de aliniament.

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

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

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

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

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

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

- constructiile vor dispune de acces carosabil cu lățimea de cel puțin 3 m.
- se recomandă reabilitarea strazilor secundare, conform profilelor prezentate pe planșele anexate.

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

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

- se recomandă amenajarea unei parcări pentru vizitatorii monumentului istoric

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru construcții de locuit :

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

- Inaltimea maxima admisa la cornișă : 5 m
- Inaltimea maxima admisa la coamă : 9 m

Pentru construcții publice :

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

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

**Pentru clădirile existente:**

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

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

### ***Pentru construcții noi:***

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

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

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

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

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

## ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

## ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

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

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

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

#### Pentru locuințe individuale :

POT maxim = 30%,

#### Pentru clădiri publice:

POT maxim = 50%,

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



**Pentru locuințe individuale :**

CUT maxim = 0,3.

**Pentru clădiri publice:**

CUT maxim = 1,2.

### **ZP9 – ZONA PROTEJATA "BISERICA REFORMATA" – ULCIUG**

Zona protejata s-a trasat pe limite de parcelă, astfel încât să fie protejate perspectivele asupra bisericii și zona centrală a satului, dominată de silueta bisericii.

În zona protejata a bisericii Reformate se va institui interdicție de construire pe domeniul public și pe parcela aparținătoare bisericii (spațiile verzi din jurul bisericii și rondurile din intersecții, precum și spațiile verzi dintre drum și limitele de parcele), iar pe domeniu privat se va permite construirea cu aceleași reglementări indicate pentru zona de protecție a Bisericii Ortodoxe – **UTR ZP8**.

### **ZP10 – ZONA PROTEJATA "BISERICA ORTODOXA" - MOTIS**

Zona protejata se trasează pe limite de parcele, astfel încât perspectivele asupra bisericii să fie protejate și, totodată, să fie preservată ambianța sa.

În interiorul zonei protejate astfel descrise se interzice construirea de clădiri cu regim de înălțime mai mare decât P+M. De asemenea, se interzice utilizarea de finisaje cu strălucire și de culori stridente.

Se recomandă utilizarea materialelor și formelor tradiționale.

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

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

*Se recomandă întomirea PUZ pentru zona de protecție, acesta devenind obligatoriu în situațiile care nu respectă prevederile acestui regulament.*

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

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

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

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

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

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

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

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

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

- clădirile se vor amplasa retras la cel puțin 3 metri față de aliniament, dar nu mai mult de 5 metri
- Clădirile publice vor respecta o retragere de cel puțin 5 metri față de aliniament.

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

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

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

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

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

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

- cladirile vor dispune de acces carosabil cu lățimea de cel puțin 3 m.
- se recomandă reabilitarea strazilor secundare, conform profilelor prezentate pe planșele anexate.

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

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

- se recomandă amenajarea unei parări pentru vizitatorii monumentului istoric

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru construcții de locuit :

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

- Inaltimea maxima admisa la cornișă : 5 m
- Inaltimea maxima admisa la coamă : 9 m

Pentru construcții publice :

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

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

**Pentru clădirile existente:**

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

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

### ***Pentru construcții noi:***

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

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

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

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

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

## ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

## ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

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

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

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

#### Pentru locuințe individuale :

POT maxim = 30%,

#### Pentru clădiri publice:

POT maxim = 50%,

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

**Pentru locuințe individuale :**

CUT maxim = 0,3.

**Pentru clădiri publice:**

CUT maxim = 1,2.

**M- ZONE MIXTE :**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea ipotetică a unor zone complexe din punct de vedere funcțional, ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsivității dezvoltării unor astfel de activități.

În vederea construirii se va ține cont de drumurile propuse pentru reabilitare/modernizare, de intersecțiile propuse pentru amenajare cu sensuri giratorii, de zonele de protecție stabilite și de interdicția temporară de construire până la elaborarea P.U.Z., conform planșei anexate de Unități Teritoriale de Referință.

Pentru analiza de detaliu a zonei se vor elabora Planuri urbanistice zonale, conform planșei de Unități teritoriale de referință, care vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi cel stabilit prin planșa de Unități teritoriale de referință, pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției.
- se vor include servitutele stabilite prin PUG
- după aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Zona mixtă se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**M1 – Funcțiuni mixte de producție nepoluante, depozitare, reprezentare, comerț și servicii.**

**M2 – Funcțiuni mixte de agrement**

În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea serviciilor generale, activităților comerciale și turistice (pensiuni, agenții de turism), spații verzi, agrement și sport.

## **M1 – FUNCTIUNI MIXTE DE PRODUCTIE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, REPREZENTARE, COMERT SI SERVICII.**

UTR M1 –se compune din terenurile rezervate pentru viitoare activități productive nepoluante și de servicii stabilite ca zona de tampon între zona industrială a Orasului Cehu Silvaniei (partea de vest) și zonele de locuit Colonia “Poiana” și cele existente de-a lungul strazii Libertatii.

Activitățile permise sunt cele care nu creează discomfort sau incomodare pentru zonele de locuit din apropiere, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

Fata de zonele de locuit se vor crea perdele verzi de protecție sanitară cu latimi de minim 10 metri.

Pentru UTR M1 se va ține cont de Rezervația Naturală Lunca cu Laleaua peștrită Valea Salajului și de zona de protecție instituită pentru calea ferată, de 100 de metri din ax și de cea de siguranță de 20 de metri din ax .

Pentru zonele cu riscuri naturale în vederea construirii se vor întocmi studii de specialitate care vor stabili măsurile de prevenire/inlăturare a fenomenelor. Pentru inlăturarea pericolului de producere a inundațiilor se va realiza regularizarea și îndiguirea paraului Salaj.

Pentru analiză de detaliu a zonei se vor elabora Planuri urbanistice zonale, conform planșei de Unități teritoriale de referință. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi cel stabilit prin planșa de Unități teritoriale de referință, pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției.
- se vor include zonele de protecție/siguranță/servitute stabilite prin PUG
- după aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construcție pe baza PUZ, după caz.



## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

**M1:** Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul)
- Activitățile permise sunt cele care nu creează discomfort sau incomodare pentru zonele de locuit din apropiere, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.
- Suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto, spații pentru camioane – încărcat,descărcat și manevre.
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- spatii de cazare si restaurant
- producție manufacturieră;
- construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzari en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici.
- perdele verzi de protecție

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**M1 :**

Zona necesita a fi studiată printr-un PUZ aprobat conform legii.

- activitățile productive sunt permise numai cu condiția de a nu agrava situația poluării.
- se admit alte funcțiuni decât cele menționate la articolul 1 cu condiția ca PUZ-ul întocmit pentru zona respectivă să aibă ca studii de fundamentare Studii de impact asupra mediului și sănătății populației, care să stabilească dacă și în ce condiții se pot realiza viitoarele obiective.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

**M1:**

- orice alte activități decât cele menționate la articolele 1 și 2
- construcții provizorii de orice natură;

- platforme de pre colectare a deeurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

**M1:** conform PUZ respectand:

- front minim la strada de **20,0** metri si o suprafata minima a parcelei de **1000** mp.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**M1:** conform PUZ respectand:

- Retrageri de cel puțin 5 metri fata de aliniament.
- Se recomanda ca pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și construcțiile situate de o parte și alta a drumurilor județene sa fie de minimum 24 m.

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

**M1:** conform PUZ respectand:

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.
- Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

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

**M1:** conform PUZ respectand:

- Distanța între clădiri va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de **4,0** metri.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese 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 alte norme tehnice specifice

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**M1:** conform PUZ respectand:

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

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**M1:** conform PUZ respectand:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- fiecare unitate va avea prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se vor realiza parcaje prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- se recomandă ca gruparea parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, construirea unor parcaje supraetajate.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**M1:**

- conform P.U.Z. care va respecta urmatoarele:
- regimul maxim de inaltime- nr. maxim de niveluri admis 3 ( P+2 etaje)
- inaltimea maxima admisa la coama: 15 metri
- inaltimea maxima admisa la cornisa (streasina): 12 metri
- In culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**M1:** conform PUZ respectand

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- arhitectura va fi de factura moderna
- se recomanda ca acoperirea clădirilor sa fie plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°)
- Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite utilizarea betonului aparent, placaje ceramice, din sticlă sau materiale plastice, alucobond sau similar, etc.
- închiderile se pot realiza din pereti cortina, vitrine pe structura din metal, panouri sandwich
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri.

- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

*Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripționată cu texte și elemente grafice sau sub formă de piloni ce susțin elemente structurale, prin care o persoană juridică își identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru*

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**M1:** conform PUZ respectand

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

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**M1:** conform PUZ respectand

- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- Se vor crea spatii verzi de protectie in latime de minim 10 metri ca zona de tampon intre zona de productie si locuinte.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**M1:** conform PUZ respectand

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

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

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

**M1:**

- P.O.T maxim admis = 50 %

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

**M1:**

- C.U.T. maxim admis = 1,5

## M2 – FUNCȚIUNI MIXTE DE AGREMENT

UTR M2 –se compune din terenurile situate în vestul și nord-vestul stadionului, până la liziera pădurii, unde se intenționează dezvoltarea unei zone mixte de agrement, sport, spații verzi amenajate, structuri de primire, etc.

S-a considerat oportună crearea unei astfel de zone datorită tendințelor deja existente pentru aceste tipuri de funcțiuni (pensuni, teren de sport, etc) și datorită reliefului generos, care oferă din această zonă un loc de belvedere pentru Orasul Cehu Silvaniei.

Pentru zonele cu riscuri naturale în vederea construirii se vor întocmi studii de specialitate care vor stabili măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

Pentru analiza de detaliu a zonei se vor elabora Planuri urbanistice zonale, conform planșei de Unități teritoriale de referință. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi cel stabilit prin planșa de Unități teritoriale de referință, pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției.
- se vor include zonele de protecție/siguranță/servitute stabilite prin PUG
- după aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

**M2:** Sunt admise următoarele utilizări:

- activități sportive în spații desoperite sau acoperite
- activități legate de agrement sau/si turism

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

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

### M2 :

- In vederea detalierii prezentului regulament, pentru UTR M2 se va intocmi un plan urbanistic zonal.
- Pentru zonele cu riscuri naturale in vederea construirii se vor intocmi studii de specialitate care vor stabili masurile de prevenire/inlaturare a fenomenelor.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

### M2:

- orice alte activitati decat cele mentionate la articolul 1. Aceasta prevedere are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

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

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

**M2:** conform PUZ respectand

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

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**M2:** conform PUZ , respectand o distanta de cel putin 5 metri fata de aliniament

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

**M2:** conform PUZ , respectand o distanta de cel putin 3 metri fata de limitele laterale si cel putin 5 metri fata de limita posterioara.

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

**M2:** conform PUZ, respectand o distanta de cel putin 3 metri unele fata de altele.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**M2:** conform PUZ respectand:

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

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**M2:** conform PUZ respectand:

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**M2:** conform P.U.Z. care va respecta urmatoarele:

- se va respecta volumetria zonei, cu recomandarea de a nu depasi inaltimea maxima de 12 m si regim de inaltime maxim P+1+M.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**M2:** conform PUZ respectand:

- la finisarea fatadelor nu se vor utiliza culori stridente : portocaliu, rosu, roz, verde, albastru ; se recomanda folosirea culorilor pastelate – alb, crem, gri, vernil.
- Camerele de cazare vor avea balcoane cu parapet plin si mana curenta din lemn sau cu parapet din lemn. Se recomanda realizarea de jardiniere la intrarea in cladire si la balcoanele fatadelor.
- Acoperisurile vor fi de tip sarpanta, cu panta peste 25 grade, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica sau din beton de culoarea caramiziu sau maro. Se interzice folosirea nejustificata din punct de vedere estetic a acoperisurilor cu pante inegale, curbe sau cu lucarne de dimensiuni si forme diferite pentru aceeasi cladire.
- Tamplaria exterioara va fi realizata din lemn stratificat cu geam termoizolant transparent.
- Se recomanda folosirea materialelor valoroase din punct de vedere calitativ si estetic la realizarea fatadelor, in special a celor naturale – lemn, piatra, placaje ceramice din caramida aparenta

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**M2:** conform PUZ respectand:

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

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**M2:** conform PUZ, dar nu mai puțin de 25% din suprafața parcelelor;

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**M2:** conform PUZ respectand

- împrejmuirile vor fi spre strada de maxim **2.00** m înaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **1,80** m. înaltime

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

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

**M2:** conform PUZ respectand:

- se recomandă un POT maxim de 30 %

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

**M2:** conform PUZ respectand

- C.U.T. maxim admis = 0,9

## L - ZONA DE LOCUIT

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este formată din următoarele unități teritoriale de referință:



**L1** - Locuinte de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola;

**L2** - Locuințe individuale și colective mici si medii, cu maxim P+2 niveluri, din tesutul urban existent.

**L3** - Locuințe individuale și colective mici si medii, cu maxim P+2 niveluri, din noile extinderi sau în enclavele neconstruite.

**L4** – Locuințe colective.

Restrictii impuse :

- Este obligatoriu ca in zonele afectate de inundatii sa se efectueze lucrari de regularizare si indiguiri.
- Este obligatoriu ca in zonele cu risc de producere a alunecarilor de teren sa se efectueze studii si expertize geotehnice, pentru orice lucrari de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care sa stabileasca masurile de prevenire/inlaturare a fenomenelor.
- Pentru zonele noi introduse in intravilan, care nu au rezolvate problemele legate de accese, retele edilitare sau pentru terenuri care necesita parcelari, in vederea construirii, se vor intocmi PUZ-uri, conform plansei anexate de Unitati teritoriale de referinta.
- Se va tine cont de drumurile noi propuse, de retelele edilitare cu zonele de protectie aferente, de zonele de protectie sanitara din jurul cimitirelor (50m)

## **L1 - UTR LOCUINTE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA**

### **GENERALITATI: CARACTERUL SUBZONEI :**

Acest tip de locuinte este caracteristic zonelor rurale, cu regim de inaltime mic si anexe pentru cresterea animalelor. Cu toate ca actuala densitate si utilizare a terenului sunt incompatibile cu modul de locuire urbana, care presupune echiparea edilitara a locuintelor si absenta poluarii provocate de cresterea animalelor si intretinerea culturilor pentru productie, acest tip de locuire se mentine in mod limitat si provizoriu deoarece asigura integral sau partial mijloacele de subzistenta pentru cateva mii de locuitori.

Principala ocupatie a locuitorilor fiind agricultura, pentru UTR L1 sunt specifice anexele gospodaresti (adaposturi pentru animale, depozite de furaje, etc).

In vederea construirii se va tine cont de drumurile noi propuse prin prezentul RLU si de propunerile privind posibilitatile de racordare la retelele edilitare.

Se vor lua in considerare zonele de protectie sanitara a cimitirelor (50m), zonele de protectie a retelor edilitare si a cursurilor de apa.

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

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

**L1:**

Se admit urmatoarele utilizari :

- locuinte de tip rural si functiuni complementare in regim de construire izolat cu regim de inaltime maxim de P+1 sau P+M.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

### L1:

- regimul de construire va fi izolat;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile de cel mult **35%**;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

### L1:se interzic urmatoarele utilizari:

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

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

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

### L1:

- parcela minima construibila este de **500 mp.**, cu un front la strada de minim **12.00 m**;
- in cazul in care pe parcela se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp.**
- adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau egala cu latimea;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

### L1:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **5.0 metri.**

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

### L1:

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin 0.60 m conform Codului Civil, respectandu-se servitutea de vedere. Pentru retrageri de pana la 1.90 m, se vor putea practica doar goluri pentru ferestre secundare, cu dimensiuni maxime de 0.5x0.5 m, cu parapet de minim 1.80 m.

- Codul civil prevede ca nu se poate avea vedere sau ferestre spre vedere, nici balcoane sau alte asemenea, asupra proprietatii ingradite sau neingradite a vecinului sau, fara respectarea distantei de 1,90 m
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de cel putin **5.0 metri**

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

### L1:

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **4.0 metri**;

## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

### L1:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0 metri** latime;
- se vor crea drumuri "de camp" prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

### L1:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

### L1:

- regimul maxim de inaltime va fi de D+P+1 sau D+P+M.
- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de **9,00 m**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului;
- inaltimea maxima la coama a cladirilor nu va depasi **12.00 m**.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### L1:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- la finisarea fatadelor și a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire
- se recomanda folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice funcțiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- daca se va folosi tabla sau sindrila bituminoasa aceasta va avea doar culoare maro inchis sau caramiziu ( nu rosu sau bordo-visiniu)
- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei
- tamplaria exterioara se recomanda a fi realizata doar din lemn

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### L1:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice (dupa echiparea zonelor) ;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### L1:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;

## ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

### L1:

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m metri din care un soclu opac de 0.60 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata eventual de gard viu; se interzice realizarea gardurilor din inox
- gardurile laterale vor avea inaltimea de maxim 2.00 m metri si pot fi realizate din zidarie, lemn sau metal dublate eventual de gard viu

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

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

- In zonele cu restrictii pentru construit, se vor respecta conditiile impuse de studiile de specialitate
- pentru loturi cu suprafata intre **500 - 1000 mp: POT maxim = 35 %**; pentru loturi cu suprafata peste **1001 mp: POT maxim = 30 %**

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

- **CUT max.** pentru loturi de **500 mp – 1000 mp**:
  - 1,20 pentru clădiri P+2 etaje;
  - 0,70 pentru clădiri P+1 etaje;
  - 0,50 pentru clădiri parter.
- **CUT max.** pentru loturi cu suprafata **peste 1.001 mp**:
  - 0,90 pentru clădiri P+2 etaje;

- 0,60 pentru clădiri P+1 etaje;
- 0,45 pentru clădiri parter.

## **L2 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SI MEDII, CU MAXIM P+2+M NIVELURI, DIN TESUTUL URBAN EXISTENT**

### **GENERALITATI: CARACTERUL SUBZONEI**

Zona se caracterizeaza prin locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în perimetrul urban existent, diferit de zona centrala, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localității.

Terenurile cu funcțiuni predominante de locuit s-au realizat în majoritatea cazurilor de-a lungul arterelor principale de circulație.

Tesut urban existent reprezintă un context urban relativ coerent, cu potențial de a se dezvolta prin construirea de noi locuințe și dotări.

Pentru zonele care necesită detalieri cu privire la rezolvarea acceselor, echipării edilitare, parcelării, se vor întocmi planuri urbanistice zonale

Pentru suprafețele de teren situate în perimetrul zonei de protecție a cimitirelor se va respecta distanța minimă de protecție sanitară de 50m. (conform planșelor anexate).

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

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

##### **L2:**

- locuințe individuale și colective mici și medii cu maxim P+2 +M niveluri
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.
- spații verzi publice
- mobilier urban, locuri de joacă pentru copii
- amenajări descoperite pentru practicarea sportului
- unități de alimentație publică care deservește o anumită zonă
- cai de acces carosabile și pietonale.
- parcuri la sol, garaje, împrejmuiri.
- anexe

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

## L2:

- realizarea locuințelor în zonele care nu dispun de accese sau rețele edilitare sau necesită parcelare este condiționată de elaborarea P.U.Z., P.U.D. aprobat conform legii.
- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.
- Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 200 mp;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
  - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
  - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
  - să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Pentru locuințe colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, conform cu următoarele condiții:
  - spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
  - accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

### L2:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- construcții provizorii;

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

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

- L 2 - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții :
- parcela să aibă suprafața minimă de **500 mp**, front la stradă de minim **12.0 m.**;
  - adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

L 2 – clădirile se vor amplasa retras de la aliniament cu cel puțin 3 metri.

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

**L 2** - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim 3,00 metri.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de cel putin de **5.0** metri.

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

**L2:**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

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

**L 2** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea învelitorilor permeabile.

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

**L2:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

**L2:**

- regim maxim de inaltime P+2+M (3 niveluri obisnuite plus unul mansardat)
- înălțimea maximă a clădirilor la streasina sau cornisa va fi **10** metri; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- inaltimea maxima la coama **15** metri

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

**L2:**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- la finisarea fatadelor si a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente si a materialelor nespecifice functiunii de locuire
- se recomanda folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific funcțiilor domestice ale zonei.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### L2:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### L 2 :

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Se vor asigura spații plantate pe o suprafață minimă de 10% din parcela pe care se vor executa construcții
- Spațiile publice neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- Se vor asigura spații libere de folosință comună (locuri de joacă, spații verzi plantate și amenajate de folosință generală, alei pietonale) în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, acceselor carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

## ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

### L2:

- împrejurimile vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri

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

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

Pentru loturi cu suprafață între **500- 1000 mp**: **POT maxim = 35 %**; pentru loturi cu suprafață peste **1001 mp**: **POT maxim = 30 %**



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

- **CUT max.** pentru loturi de **500 mp – 1000 mp**:
  - 1,20 pentru clădiri P+2+M;
  - 0,70 pentru clădiri P+1;
  - 0,50 pentru clădiri parter.
- **CUT max.** pentru loturi cu suprafața **peste 1.001 mp**:
  - 0,90 pentru clădiri P+2 +M;
  - 0,60 pentru clădiri P+1;
  - 0,45 pentru clădiri parter.

## L3 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI MEDII, CU MAXIM P+2 NIVELURI, DIN NOILE EXTINDERI SAU ÎN ENCLAVELE NECONSTRUITE.

### GENERALITATI: CARACTERUL SUBZONEI

Zona se caracterizeaza prin locuințe individuale și colective mici și medii cu maxim P+2+M niveluri din noile extinderi sau în enclavele neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat).

UTR L3 vizeaza construirea de noi cartiere, pentru locuinte colective și individuale, avand ca principal scop dezvoltarea sectorului locuibil și utilizarea rationala a terenului.

S-au propus noi cai de acces (strazi) și solutii de ansamblu cu privire la posibilitatea de racordare la rețelele edilitare. Pentru detalieri, se impune elaborarea de P.U.Z., P.U.D., conform plansei anexate de Unitati Teritoriale de Referinta.

### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici și medii cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- functiuni complementare locuintelor: functiuni comerciale, de cult, cultura, invatamant, sanatate
- scuaruri publice.

- Spatii verzi publice
- Mobilier urban, locuri de joaca pentru copii
- Amenajari descoperite pentru practicarea sportului
- Unitati de alimentatie publica care deservesc o anumita zona
- Cai de acces carosabile si pietonale.
- Parcari la sol, garaje, imprejmui.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- realizarea locuințelor in zonele care nu dispun de accese sau retele edilitare sau necesita parcelare este condiționată de elaborarea P.U.Z., P.U.D. aprobat conform legii.
- este obligatoriu ca in zonele cu risc de producere a alunecarilor de teren sa se efectueze studii si expertize geotehnice, pentru orice lucrari de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care sa stabileasca masurile de prevenire/inlaturare a fenomenelor.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2

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

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

#### L3:

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Pentru constructii cu regim de inaltime maxim P+1:  
Suprafata minima a parcelei – 800 mp.

Pentru constructii cu regim de inaltime maxim P+2:  
Suprafata minima a parcelei – 1000 mp.

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### L3 :

**In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**

- retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;

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

**L3:**

- **clădirile semi-cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri, pentru a se asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat, respectând o retragere de minim 0.60 metri fata de limitele laterale (conform Cod Civil);
- **clădirile izolate** cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel 1,90 m.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin de **5.0** metri.

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

**L3:**

- cladirile se vor amplasa unele fata de altele la o distanta minima egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 m.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**L3:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Conform P.U.Z. pentru zonele in care s-a impus interdicție temporară de construire.
- Se vor asigura accese pentru colectarea deșeurilor nemajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.
- Se vor asigura alei și trasee pietonale, accese la parcaje și garaje.

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**L3:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- pentru construcții de locuințe, se vor asigura locuri de parcare, după cum urmează:
  - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu
  - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective sau cu acces propriu și lot folosit în comun.
  - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces comun și lot comun.

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

### L3:

- regim maxim de inaltime P+2+M (3 niveluri obisnuite plus unul mansardat)
- înălțimea maximă a clădirilor la streasina sau cornisa va fi **10 metri**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- inaltimea maxima la coama **15 metri**

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### L3:

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- la finisarea fatadelor și a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire
- se recomanda folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice funcțiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor domestic ale zonei

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### L3:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
- Conform P.U.Z, P.U.D , pentru zonele stabilite cu interdicție temporară de construire

## ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### L3:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- Pentru zonele stabilite conform plansei anexate de U.T.R. - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

## ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

### L3:

- împrejmurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri.

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

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

Pentru loturi cu suprafata intre **800- 1000 mp: POT maxim = 35 %**; pentru loturi cu suprafata peste **1001 mp: POT maxim = 30 %**

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

- **CUT max.** pentru loturi de **800 mp – 1000 mp**:
  - 1,20 pentru clădiri P+2+M;
  - 0,70 pentru clădiri P+1;
  - 0,50 pentru clădiri parter.
- **CUT max.** pentru loturi cu suprafata **peste 1.001 mp**:
  - 0,90 pentru clădiri P+2 +M;
  - 0,60 pentru clădiri P+1;
  - 0,45 pentru clădiri parter.

## L4 - LOCUINȚE COLECTIVE

## SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni existente

- locuinte colective cu regim de inaltime mediu
- Spatii comerciale la parterul blocurilor de locuinte
- Spatii de circulatie, parcare, spatii vezi amenajate, sport, locuri de joaca
- Funcțiuni complementare – Funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, cult, cultura, învățământ, sanatate , funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte, alte servicii (cabinete individuale, birouri proiectare, asistenta, consultanta, etc)

- Echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare.
- Datorită procentului mare de ocupare al terenului, nu se admit construcții permanente noi.

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

- Orice constructie se va realiza cu conditia ca aceasta sa nu se realizeze in detrimentul spatiilor verzi publice
- Se admit lucrari de reabilitare/modernizare cu urmatoarele conditii: termoizolarea cladirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de cladire, folosind aceleasi materiale si culori identice (discrete). Inchiderea balcoanelor se va realiza numai cu suprafete vitrate, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai daca la nivelele superioare exista balcoane, fara a depasi geometria acestora.
- Se recomanda desfiintarea garajelor si amenajarea parcarilor publice. – numai in baza PUZ aprobat
- Functiunile comerciale si de servicii complementare sau compatibile zonei sunt admise in cladirile existente numai la parter, cu conditia ca acestea sa nu presupuna extinderi sau accese inestetice
- La nivelele superioare sunt permise functiuni de birouri, consultanta, proiectare, cercetare, etc, cu conditia ca acestea sa nu incomodeze spatiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonica.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- Se interzic orice activitati de depozitare necontrolata in spatiile publice, construirea de noi garaje individuale, termoizolarea si finisarea etapizata a fatadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de cladire si cu aceleasi materiale si culori identice).
- Se interzic locuinte individuale
- Se interzic extinderile inestetice la parterul cladirilor.

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

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

- se va mentine parcelarul existent, pentru lucrări de reparcelare se va întocmi PUZ.

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

- Nu este cazul – nu se admit construcții noi.

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

- Nu este cazul – nu se admit construcții noi.

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

- Nu este cazul – nu se admit construcții noi.

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

- toate cladirile dispun de acces carosabil si pietonal, direct din circulatiile publice.

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

- Stationarea autovehiculelor se va realiza in locurile special amenajate; se recomanda desfiintarea garajelor individuale si amenajarea parcarilor – numai in baza PUZ aprobat.

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

Regim de inaltime maxim admis : P+4

Suplimetar, se admite un nivel mansardat sau retras.

Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.

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

- Sunt interzise lucrari care deprecieaza aspectul fatadelor existente
- Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchidere balcoane, construire balcoane, terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie.

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

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice locale.
- Se interzice conducerea apei pluviale catre domeniul public sau parcelele vecine
- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele cladirilor; acestea se vor masca astfel incat sa nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.

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

- amenajarea spatiilor verzi publice se va realiza numai in baza PUZ aprobat conform Legii.
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in suprafata de cel putin 2 mp/loc.

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

- Se recomanda imprejmuiiri din gard viu pentru gradinile din jurul locuintelor colective si pentru parcaje la sol.

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

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

POT maxim = 70 %,

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

CUT maxim = 2,5

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

Zona cuprinde urmatoarele UTR-uri:

**A1** - Activitati agrozootehnice

**A2** - Activitati de productie si de depozitare

## **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

**UTR A1** se caracterizeaza prin unitati de crestere a animalelor, centre de colectare si prelucrare a produselor agricole, a fructelor de padure si alte activitati legate de agricultura.

Agricultura fiind principalul domeniu de activitate, se considera necesara dezvoltarea unor astfel de zone de activitati agro-zootehnice in vederea valorificarii produselor rezultate.

Unitatile agrozootehnice existente sunt amplasate in trupuri izolate sau in interiorul zonei industriale, respectand normele sanitate si distantele minime impuse fata de zonele de locuit.

Acestor unitati li s-au stabilit zonele de protectie, conform capacitatilor, zone in care nu se vor autoriza constructii de locuinte si functiuni complementare (institutiile de invatamant, de sanatate, etc) sau constructii care necesita factori de mediu lipsiti de impuritati (industrie alimentara, industrie farmaceutica).

Se preconizeaza o dezvoltare a acestui sector, de aceea s-au alocat noi suprafete de teren avand aceasta functiune (trup izolat A1, A2, B1, C2).

Pentru construire, se impune elaborarea P.U.Z.. Functiunile admise/admise cu conditionari stabilite prin prezentul RLU au caracter definitiv si nu pot si modificate prin PUZ. Se vor institui in schimb zone de protectie conform legii in vigoare, care in baza unor studii de fundamentare (Studii de impact asupra mediului si sanatatii populatiei), pot fi modificate, dupa caz.

**UTR A2** se caracterizeaza prin unitati de productie, de prelucrare si depozitare, baze de transport si servicii industriale, care necesita suprafete de teren mari si care se desfasoara in cladiri industriale mari, dezvoltate compact.

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

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

Aceste terenuri vor dispune de toate utilitatile necesare : energie electrica, apa gaze naturale, canalizare menajera, drumuri de acces si iluminat stradal.(conform plansei anexate de Retele edilitare.)

Se prevad dimensiuni relativ mari ale parcelelor care sa permita divizarea acestora, in ideea de a asigura o flexibilitate cât mai mare si implicit posibilitatea de a raspunde celor mai variate solicitari. Pentru detalieri privind accese, parcelari, retele edilitare, in UTR A2 se va putea construi numai dupa elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu. (conform plansei de Unitati Teritoriale de Referinta). Prin PUZ nu se vor putea modifica functiunile admise, admise cu conditionari sau interzise, stabilite prin prezentul regulament.

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



## SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :

#### A1 :

- unitati agro-zootehnice si functiuni complementare
- ferme sau crescatorii de animale
- ferme mixte
- centre de colectare si prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de padure
- activitati legate de utilizarea si prelucrarea terenului agricol sau activitati legate de cresterea animalelor.
- plantatii verzi de protectie
  
- Sunt permise urmatoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:
  - o Sectiunea A – Agricultura, Silvicultura si pescuit
    - Diviziunea 01 – grupa 014 Cresterea animalelor
      - grupa 015 Activitati in ferme mixte (cultura vegetala combinata cu cresterea animalelor)
      - Grupa 016 Activitati auxiliare agriculturii si activitati dupa recoltare

#### A2 :

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- Sunt permise urmatoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

- Sectiunea C – industria prelucratoare :
  - Diviziunea 10 - Industria alimentara: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
  - Diviziunea 11 - Fabricarea bauturilor: grupa 110
  - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
  - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de incaltaminte
  - Diviziunea 15 – tabacirea si finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj si marochinarie, harnasamentelor si incaltamintei, prepararea si vopsirea blanurilor.
  - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn si pluta, cu exceptia mobilei, fabricarea articolelor din paie si din alte materiale vegetale impletite.
  - Diviziunea 18 - Tiparire si reproducerea pe suporti a inregistrarilor
  - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza si a preparatelor farmaceutice
  - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
  - Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Productia de profile obtinute la rece
  - Diviziunea 25 – industria constructiilor metalice si a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje si instalatii.
  - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor si a produselor electronice si optice
  - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
  - Diviziunea 28 - Fabricarea de masini, utilaje si echipamente n.c.a.
  - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor si semiremorcilor
  - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
  - Diviziunea 32 – Alte activitati industriale
  - Diviziunea 33 - Repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor
- Sectiunea G – Comert cu ridicata si amanuntul; repararea autovehiculelor si motocicletelor:
  - Diviziunea 45 - Comert cu ridicata si cu amanuntul, intretinerea si repararea autovehiculelor si a motocicletelor
  - Diviziunea 46 - Comert cu ridicata cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete
- Sectiunea H – Transport si depozitare :
  - Diviziunea 52 – Depozitare si activitati auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitari
- Sectiunea J – Informatii si comunicatii :
  - Diviziunea 58 – Activitati de editare
  - Diviziunea 59 - Activitati de productie cinematografica, video si de programe de televiziune; inregistrari audio si activitati de editare muzicala
  - Diviziunea 60 - Activitati de difuzare si transmitere de programe
  - Diviziunea 61 – Telecomunicatii
  - Diviziunea 62 - Activitati de servicii in tehnologia informatiei
  - Diviziunea 63 - Activitati de servicii informatice
- Sectiunea N – Activitati de servicii administrative si activitati de servicii suport :
  - Diviziunea 77 – Activitati de inchiriere si leasing

- Diviziunea 78 - Activitati de servicii privind forta de munca
  - Diviziunea 79 - Activitati ale agentiiilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica
- 
- suprafete de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
  - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturise mici.
  - plantatii verzi de protectie

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

### A1 :

Pentru toate suprafetele s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z, conform plansei de Unitati teritoriale de referinta. Functiunile admise prin prezentul regulament au caracter definitiv si nu pot fi modificate prin PUZ.

Unitatile zootehnice vor fi limitate la urmatoarele numere de capete de animale si vor avea instituite urmatoarele zone de protectie:

- Ferme si ingrasatorii de taurine: 500 capete - zona de protectie: 200m
- Ferme de cabaline: 100 capete - zona de protectie: 100m
- Ferme de pasari: 5000 capete - zona de protectie: 500m
- Complexe avicole industriale – zona de protectie 1000m
- Ferme de ovine - zona de protectie: 100m
- Ferme de porci: 2000 capete - zona de protectie: 500m  
10000 capete – zona de protectie:1000m

Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

### A2 :

Pentru toate suprafetele s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z, conform plansei de Unitati teritoriale de referinta.

- Activitatile aferente codurilor CAEN care fac parte din sectiunile prezentate la articolul 1, dar care nu au fost mentionate, se vor putea realiza cu conditia intocmirii unui Plan urbanistic zonal, care va avea ca studii de fundamentare studii de impact asupra mediului si asupra sanatatii populatiei, care vor stabili masurile de eliminare/diminuare a impactului asupra mediului, astfel incat sa nu incomodeze activitatile vecine.
- Pentru terenurile care se suprapun cu zonele de protectie stabilite pentru unitățile zootehnice se interzice amplasarea unor unități destinate industriei alimentare, numai în baza unor studii suplimentare care să stabilească condițiile de realizare a acestora.
- In cazul in care PUZ –ul va necesita detalieri, pentru mobilarea parcelei se vor realiza planuri urbanistice de detaliu. .

- Sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- Se va tine cont de terenurile accesibile pe cale ferată industrială care vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care vor putea utiliza pe viitor acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- Se admit funcțiuni de locuire temporara numai pentru angajatii unitatilor.
- Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

#### A1+A2 :

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- orice alte funcțiuni fata de cele prevazute la art. 1 si 2

**A1:** pentru trupul izolat A1 (la DN 180D) nu se permite realizarea altor ferme agrozootehnice, ci doar realizarea de unitati agricole si piscicole.

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

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

#### A1+A2 :

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

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

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

#### A1+A2 : – conform P.U.Z

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

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

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

#### A1+A2 : – conform P.U.Z

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

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

**A1+A2** : – conform P.U.Z

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

## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

**A1+A2** : – conform P.U.Z

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sa privata sau sa beneficieze de servitute de trecere , legal instituita , dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim **3.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.
- Accesele in parcele se vor face din strazile de categoria I si II vor fi la minimum **40** m distanta, iar daca acest lucru nu este posibil, accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie.

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

**A1+A2** : – conform P.U.Z

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

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

**A1** – conform P.U.Z

- inaltimea maxim admisa 6 m

**A2** - conform P.U.Z.

- se vor respecta inaltime maxime ale cladirilor de **20,0** metri

**A1+A2** :

- Inaltimea cladirilor situate pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente
- In culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

#### A1+A2 :

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

### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

#### A1+A2 : – conform P.U.Z

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

### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

#### A1+A2 : – conform P.U.Z

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

### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

#### A1 + A2 - conform P.U.Z.

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

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

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

A1+A2 : POT maxim 60%

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

A1+A2 : CUT maxim = 5.

## IS- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII:

### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde unitati socio-culturale, unitati comerciale si servicii, unitati de invatamant, situate in afara perimetrului central al orasului Cehu Silvaniei sau in localitatile apartinatoare orasului.

In localitatile apartinatoare institutiile publice sunt limitate, fiind adaptate la cerintele locale. In sate, exista unitati de invatamant prescolar sau scolar, unitati culturale si unitati de cult (in toate satele apartinatoare). Unitatile comerciale sunt in general magazine mixte. Nu exista unitati administrative, satele fiind subordonate orasului Cehu Silvaniei.

Zona cuprinde urmatoarele UTR-uri:

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

### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

**IS 1:** - constructii de cult: lacasuri de cult

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

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

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

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

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

**IS1+IS2+IS3 :**

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de **100** metri de unitati de invatamant preuniversitar.
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile neconstruite cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, parcuri si spatii verzi conform prezentului RLU si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente.
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- pietele agroalimentare se vor amplasa in zona de interes comercial

- autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

#### IS1+IS2+IS3 :

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

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

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

#### IS1+IS2+IS3 :

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **15.0 metri**;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **12.0 metri**

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### IS1+IS2+IS3 :

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si caracterul zonei construite;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0 metri**;

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

#### IS1+IS2+IS3 :

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **5.0 metri**;



- in cazul cladirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

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

- Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori si spectatori si personal, dupa cum urmeaza :
  - cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere
  - un loc la 10-20 locuri in sala

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

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza :
  - un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
  - un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp
  - un loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2000 mp
  - un loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri de masa ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- pentru constructiile de sanatare va fi prevazut cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

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

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

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

Regim de inaltime maxim admis :

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

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

**IS1+IS2+IS3 :**

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, dar respectand conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

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

**IS1+IS2+IS3 :**

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

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

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

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

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

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

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

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

**IS1+IS2+IS3 :**

- este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :
  - imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.
  - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- pentru punerea in valoare a constructiilor publice se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente sau din gard viu.

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

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

**IS1+IS2+IS3 :**

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

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

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

## V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

Se compune din urmatoarele UTR-uri:

**V 1** - Spatii verzi publice:

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

**V 1b** - Amenajari sportive;

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

**V 3** - Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

**V 4** - Fasii plantate de protectie sanitara.

**V 5** - Fasii plantate de protectie impotriva alunecarilor de teren

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

## GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

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

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

Se vor realiza fasii plantate de protectie sanitara pentru cimitire.

Se va urmări imbunatatirea calitatii mediului si infrumusetarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafetelor plantate – parcuri, scuaruri, fasii de protectie, ornamente florale, amenajari pentru joc si odihna, mobilier urban, etc.

## SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

**V 1 a** - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

**V 1b** - sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite

**V 2** - sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate

**V 3 + V 4 + V 5** - conform legilor si normelor in vigoare

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

**V1** - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.**

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

Zona este alcătuită din unități cu destinație specială: unitate militară, pompieri, poliție.

**Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor în vigoare.**

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri, din care un soclu opac de **0.60** metri, dublat spre interior la circa **2.50** metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

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

ARTICOLUL 1 – 3 – fără precizări.

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

ARTICOLUL 4 – 9 – fără precizări.

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

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

### **ARTICOLUL 11 – 13**

- fără precizări.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri, din care un soclu opac de **0,60** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2.50 – 5,00** metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;

- împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de maxim **2,50** metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

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

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

- POT maxim conform normelor specifice – recomandabil **50** %.

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

- CUT conform normelor specifice; recomandabil **1,8** mp. ADC / mp. teren.

## **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din urmatoarele subzone:

#### **T 1 - TRANSPORTURI RUTIERE**

#### **T 2 - TRANSPORTURI PE CALE FERATA**

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

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

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

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

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

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

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

## **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

#### **T 1 :**

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



**T 2 :**

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

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**T 1 :**

- pentru zonele noi introduse in intravilan se recomanda respectarea unei retrageri de 24 de metri a constructiilor fata de drumurile judetene, in scopul de a oferi posibilități ulterioare de modernizare sau extindere;
- incintele unităților de transport și garajele publice se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigeti, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazuta in anexa 3.

**T 2 :**

Construcții care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate. Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **100,00** m măsurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caii ferate. (conform RGU). Zona de siguranta reprezinta fasia masurata din ax in latime de 20 de metri. In zona de siguranta nu se pot realiza alte constructii decat cele care apartin SNCFR, iar in zona de protectie a caii ferate, pentru noi constructii, se va solicita avizul SNCFR.

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

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

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**T 1 :**

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

## T 2 :

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

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

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

**T1+T 2** - conform studiilor de specialitate.

- Se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

**T 1** - Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

**T 2** – conform studiilor de specialitate.

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

**T 1** - Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

**T 2** – Conform studiilor de specialitate

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

**T 1** – Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

**T 1**- Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

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

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

**T1+T2 :**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fara sa obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate si a semnalelor CF.

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

## ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

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

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

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

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

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

**T 1** - conform studiilor de specialitate

**T 2** - conform studiilor de specialitate

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

**T 1** - conform studiilor de specialitate

**T 2** - conform studiilor de specialitate

## **G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcatuita din urmatoarele UTR-uri:

#### **G 1 – UTR cimitire**

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

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

**G1** - cimitire și clădiri anexă:

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

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

- G1** - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
  - Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

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

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

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

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

**G1** - conform proiectelor de specialitate

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

**G1** - conform proiectelor de specialitate

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

**G1** - conform proiectelor de specialitate

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

**G1** - conform proiectelor de specialitate

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

**G 1**- conform proiectelor de specialitate

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**G1** – conform proiectelor de specialitate

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

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

**G1** - conform proiectelor de specialitate

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

**G1** – se va tine cont de caracterul functiunii

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

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

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

**G 1** - conform proiectelor de specialitate

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

## **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**G 1 :**

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

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

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

G 1 - conform proiectelor de specialitate

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

G 1 – conform proiectelor de specialitate

## TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.

### GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (cladiri si instalatii apartinand alimentarii cu apa, gaz, energie electrica, tefelonie, canalizare, statia de epurare, statii de pompare, statii de transformare si reglare presiune, etc.)

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

### SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

TE - birouri autonome;

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

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

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

- Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

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

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

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

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

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



## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**TE :**

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

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

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

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

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

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

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

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

## **ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

**Zone de protecție: pentru vestigiile arheologice, cursuri de apa, alte zone de protecție sanitara.**

**Zone rezervate pentru terenurile agricole.**

**Zone rezervate pentru terenurile forestiere.**

## **ZONE DE PROTECȚIE: PENTRU VESTIGIILE ARHEOLOGICE, CURSURI DE APA, ALTE ZONE DE PROTECȚIE SANITARA.**

Situl arheologic cuprinde monumente istorice situate subteran sau suprateran, vestigii arheologice.: structuri, construcții, grupuri de cladiri.

Zonele cu potential arheologic evidentiate intamplator sunt terenurile delimitate conform legii in care existent de bunuri de patrimoniu arheologic se evidentieaza in mod neprevazut ca urmare a:

- Actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole
- Actiunea factorilor naturali, seism, alunecari de teren, inundatii, eroziunea solului.

La stabilirea zonelor de protecție se va ține cont de Legea în vigoare 422/2001.

La stabilirea lățimii zonei de protecție a cursurilor de apa existente in teritoriu, se va ține seama de Anexa 2 la Legea apelor nr. 107/1996.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează de către autoritățile locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de reglementările în domeniu (Decretul nr. 1059/1967).

Zonele de protecție sanitara fata de ferme si unitati agro-zootehnice, se stabilesc in conformitate cu prevederile O.M.S. nr. 536/ 1997.

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

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al localitatii se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact asupra mediului si sanataii populatiei, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

Suprafețele împădurite din extravilanul Orasului Cehu Silvaniei s-au delimitat conform planurilor topografice și a ortofotoplanurilor aferente localității.

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

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

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

### **RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE**

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

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Orasului Cehu Silvaniei se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

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

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

Intocmit:  
ing. Faur Camelia

Sef proiect:  
arh. Florut Florin Dan