

**Contract nr. 529/16.01.2015**  
**Proiect nr. 379/15.01.2015**

**denumirea proiectului:**

**PLAN URBANISTIC GENERAL  
AL ORAŞULUI JIBOU**

**faza: P.U.G.**

**conţine:**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## FIŞA PROIECTULUI

Proiect nr. : **Contract nr. 529/2015**  
**Proiect nr. 379/2015**

Denumirea lucrării : **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL**  
**AL ORAŞULUI JIBOU**

Beneficiar : **PRIMĂRIA ORAŞULUI JIBOU**

Proiectant : **S.C. ART PROIECT S.R.L.**  
**mun. Zalău, str. Parcului nr. 4, jud. Sălaj**  
**Tel. 0260/662004**

Data întocmirii : **dec. 2018**

## LISTA SI SEMNĂTURILE PROIECTANŢILOR

| Nr. crt. | Numele si prenumele                 | Calitatea   | Partea din proiect pentru care răspunde                                      | Semnat. |
|----------|-------------------------------------|---|--|---------|
| 1.       | Nejur Mircea                        | arhitect<br>membru al Registrului<br>Urbaniştilor din Romania     | reglementari urbanistice   |         |
| 2.       | Nejur Doina                         | arhitect<br>membru al Registrului<br>Urbaniştilor din Romania     | reglementari urbanistice   |         |
| 3.       | Nejur Andrei                        | Dr. arhitect<br>membru al Registrului<br>Urbaniştilor din Romania | reglementări urb. și<br>studiu istorico-urbanistic                           |         |
| 4.       | Mihai V. Minodora                   | arhitect membru O.A.R.  | reglementări urb. și<br>studiu istorico-<br>urbanistic, avize si<br>acorduri |         |
| 5.       | Andreea Popa                        | dr. urbanist  | Strategia de dezvoltare<br>spațiala  |         |
| 6.       | Savu Ovidiu                         | inginer   | studiu topografic  |         |
| 7.       | Bereczky Elisabeta                  | inginer geolog  | studiu geologic  |         |
| 8.       | Prodan Vasile                       | inginer   | reglementari edilitare   |         |
| 9.       | Bogoly Adalbert                     | s. inginer  | reglementari edilitare   |         |
| 10.      | Moroti Elisabeta                    | profesor  | studiu arhivistic  |         |
| 11.      | Muzeul Judeţean de<br>Istorie Sălaj | istorici, arheologi   | studiu arheologic  |         |
| 12.      | Gîrda Gabriel                       | inginer   | reglementari circulație  |         |

## BORDEROU

|     |  |         |
|-----|--|---------|
| 1.  | FIŞA PROIECTULUI   | pag. 2  |
| 2.  | BORDEROU   | pag. 3  |
| 3.  | LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ                       | pag. 4  |
| 4.  | LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAŢI ÎN FORMĂ ABREVIATĂ (ACRONIME)                            | pag. 5  |
| 5.  | DISPOZIŢII GENERALE  | pag. 7  |
| 6.  | REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR  | pag. 14 |
| 7.  | ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ  | pag. 43 |
| 8.  | PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ CUPRINSE ÎN INTRAVILAN        | pag. 45 |
| 9.  | Reglementări urbanistice pentru reabilitarea, modernizarea, amenajarea şi utilizarea spaţiilor publice | pag. 46 |
| 10. | BORDEROUL FIŞELOR  | pag. 49 |
| 11. | GLOSAR DE TERMENI  | pag.189 |
| 12. | ANEXA APE  | pag.210 |

## LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ ŞI A SUBZONELOR AFERENTE

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>C</b>                             | <b>ZONA CENTRALĂ</b> (pag. 50)  |
| <b>ZCP „C1”</b><br><b>ZCP „C2”</b>   | SUBZONĂ CU STATUT DE ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ JIBOU (pag. 59)<br>SUBZONĂ CU STATUT DE ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CUCEU (pag. 66)                                |
| <b>LM</b>                            | <b>ZONA DE LOCUIT MIXTĂ, CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE</b> (pag 75) |
| <b>ZCP „LM1”</b><br><b>ZCP „LM2”</b> | SUBZONĂ CU STATUT DE ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ JIBOU (pag. 84)<br>SUBZONĂ CU STATUT DE ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CUCEU (pag. 92)                                |
| <b>L</b>                             | <b>ZONA PENTRU LOCUINȚE</b> (pag. 101)  |
| <b>LR</b>                            | ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP RURAL (pag. 1102)   |
| <b>LC</b>                            | ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (max. P+1) DISPUSE PE ALINIAMENT SAU RETRASE DE PE ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU (pag. 108)                   |
| <b>LL</b>                            | ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE REALIZATE SAU PROPUSE PE BAZA UNOR PLANURI PRESTABILITE CA TRAMĂ STRADALĂ ȘI/SAU LOTIZARE (pag. 115)                           |
| <b>LB</b>                            | ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE EXISTENTE (pag. 120)   |
| <b>LB1</b>                           | ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE PROPUSE (pag. 123)   |
| <b>LCr</b>                           | ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (max. P+1) PROPUSE PENTRU RESTRUCTURARE URBANĂ PRIN PUZ (pag. 128)  |
| <b>IS</b>                            | <b>ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII</b> (pag. 133)  |
| <b>IS1</b>                           | ZONA INSTITUTII PUBLICE UNITATI SOCIO-CULTURALE, COMERCIALE SI SERVICII (pag. 131)  |
| <b>IS2</b>                           | ZONA UNITATI DE INVATAMANT (pag. 131)   |
| <b>DS</b>                            | ZONA PENTRU DESTINAȚIE CU REGIM SPECIAL (pag. 141)  |
| <b>ID</b>                            | ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE (pag. 147)  |
| <b>A</b>                             | ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE (pag. 154)   |
| <b>SP</b>                            | <b>ZONA PENTRU SPAȚII PLANTATE</b> (pag. 160)   |
| <b>SP1A</b>                          | ZONA PENTRU PARCURI, GRADINI PUBLICE (pag. 161)   |
| <b>SP1B</b>                          | ZONA PENTRU AMENAJARI SPORTIVE (pag. 161)   |
| <b>SP2</b>                           | ZONA PENTRU SPAȚII VERZI DE PROTECTIE (pag. 161)  |
| <b>GCI</b>                           | <b>ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE</b> (pag. 167)  |
| <b>TE</b>                            | <b>ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO- EDILITARE</b> (pag. 170)   |
| <b>T</b>                             | <b>ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE</b> (pag. 174)   |
| <b>TR</b>                            | ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERA ȘI AMENAJĂRI AFERENTE (pag. 177)  |
| <b>TF</b>                            | ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE (pag. 174)   |
| <b>Ap</b><br><b>App</b>              | <b>ZONA DE APE</b> (pag. 183)<br>SUBZONA NATURALĂ PROTEJATĂ Valea Apa Sărată (pag. 184)   |
| <b>EXTRAVILAN</b>                    | <b>ZONE SITUATE IN TERITORIUL EXTRAVILAN</b> (pag. 187)   |

## LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI ÎN FORMA ABREVIATĂ (ACRONIME) ȘI DEFINIȚII

### 1. ABREVIERI

|              |  |
|--------------|--|
| <b>PUG</b>   | PLAN URBANISTIC GENERAL                                    |
| <b>PUZ</b>   | PLAN URBANISTIC ZONAL                                      |
| <b>PUZCP</b> | PLAN URBANISTIC PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE           |
| <b>PUD</b>   | PLAN URBANISTIC DE DETALIU                                 |
| <b>RGU</b>   | REGULAMENT GENERAL DE URBANISM                             |
| <b>RB</b>    | REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR      |
| <b>RLU</b>   | REGULAMENT LOCAL DE URBANISM                               |
| <b>UTR</b>   | UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA                           |
| <b>POT</b>   | PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI                             |
| <b>CUT</b>   | COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI                        |
| <b>HGR</b>   | HOTARÂREA GUVERNULUI ROMÂNIEI                              |
| <b>OG</b>    | ORDONANȚĂ DE GUVERN  |
| <b>MLPAT</b> | MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE SI AMENAJĂRII TERITORIULUI   |
| <b>MTCT</b>  | MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI   |
| <b>MDLPL</b> | MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI LOCUINȚELOR  |
| <b>MDRT</b>  | MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI             |
| <b>CNMI</b>  | COMISIA NATIONALĂ A MONUMENTELOR ISTORICE                  |
| <b>CZMI</b>  | COMISIA ZONALĂ A MONUMENTELOR ISTORICE                     |
| <b>MC</b>    | MINISTERUL CULTURII  |
| <b>MDRAP</b> | MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE |
| <b>CU</b>    | CERTIFICAT DE URBANISM                                     |

|                |  |
|----------------|--|
| <b>CTATU</b>   | COMISIA TEHNICĂ PENTRU AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM |
| <b>PAC</b>     | DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE      |
| <b>PSI</b>     | NORME PRIVIND PREVENIREA ŞI STINGEREA INCENDIILOR          |
| <b>DN</b>      | DRUM NAŢIONAL  |
| <b>DJ</b>      | DRUM JUDEŢEAN  |
| <b>DC</b>      | DRUM COMUNAL   |
| <b>P+(...)</b> | PARTER + (...) ETAJE                                       |
| <b>DJC</b>     | DIRECŢIA JUDEŢEANĂ PENTRU CULTURĂ                          |
| <b>LMI</b>     | LISTA MONUMENTELOR ISTORICE                                |

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare tehnică care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe teritoriul localităților.

R.L.U. detaliază prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, modificată și completată, aplicându-le la situația concretă a fiecărei localități studiate.

Odată aprobat, împreună cu P.U.G., R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numărului și a datei aprobării).

### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative a căror prevederi trebuie cunoscute, respectate și aplicate:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată și completată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare (completată și în 3.06.2015);
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 - republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 70/1996 a apelor;
- Hotărârea de Guvern nr. 766 din 21 noiembrie 1997, pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, actualizată

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 46/2008 - Codul silvic;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III - a - Zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 78/2000 aprobată și modificată prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Hotărârea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Normelor privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;



- Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 363/2006 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I – Rețele de Transport
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006
- Ordinul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale din cadrul Ministerului Industriei și Resurselor, Nr. 52 din 25 martie 2002 privind aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului (M. Of. nr. 257 din 17 aprilie 2002
  - Legea Petrolului nr. 238/2004
  - H.G. 2075/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Petrolului nr. 238/2004
  - Ordinul comun al M.E.C. nr. 47/2003, al M.T.C.T. nr. 1203/2003 și al M.A.I. nr. 509/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale
    - Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
    - Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare;
    - Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
    - H.G. nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996;
    - Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor
    - H.G. nr. 448/2002 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării de prevenire și stingere a incendiilor;
    - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, completată de Legea nr. 47/2012;
    - Ordinul nr. 1549/04.12.2008 al M.D.L.P.L. privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi;
    - Legea nr.6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
    - Legea nr. 265/2008 privind gestionarea siguranței circulației pe infrastructura rutieră, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 190/2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a VIII-a zone cu resurse turistice;
- H.G. nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul Ministerului Mediului și Pădurilor nr. 19/13.01.2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, având un caracter oficial și legal sau se găsește pe site-ul Ministerului Culturii [www.cultura.ro](http://www.cultura.ro));
- Legea nr.153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordinul nr. 1038 din 29 septembrie 2011 privind aprobarea Procedurii de emitere a certificatului de descărcare de sarcină arheologică în cazul proiectelor de infrastructură de transport de interes național;
- Legea nr. 264/12 dec. 2011 pentru modificarea art. 7 al (1) din Legea nr. 351/2001, PATN- Secțiunea IV- Rețeaua de localități;
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003 pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”
- Legea nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- O.U.G. nr. 12/1998 republicată, aprobată cu Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SN CFR;
- Ordinul MT nr. 158/1996 pentru emiterea acordurilor MT pentru documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de Transport;
- Legea nr. 203/2003 (republicată) privind realizarea, dezvoltarea, și modernizarea rețelei de transport de interes național și European;

- Ordonanța de urgență nr. 22/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 835/2014 privind abrogarea art. 4 din Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (publicat în M O p. I nr. 425/10.06.2014);
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 82/2014 pentru modificarea art. 31 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 86/2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (În vigoare de la 05.07.2014);
- Legea nr. 88 din 1 iulie 2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea 135/2014 pentru modificarea alin. (5) al art. 21 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, precum și pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 90/2015 pentru aprobarea Metodologiei de emitere a avizului tehnic de către Inspectoratul de Stat în Construcții pentru documentațiile tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, modificat prin Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 2387/2011;
- Legea nr. 46/2008 Codul Silvic al României, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea nr. 490 din 11 mai 2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996;
- Legea nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii RCE (rețele de comunicații electronice);

- O.U.G. nr. 114/2007 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 70/2013;
- Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015 pentru modificarea alin. (3) al art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 379/2003 privind regimul mormintelor și operelor comemorative de război (publicată în Monitorul Oficial nr. 700 din 7.10.2003);
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile, umane și serviciile funerare;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 53 din 30 martie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 69 din 25 aprilie 2016 privind achizițiile publice verzi;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, modificată și completată;
- Legea nr. 95 din 11 mai 2016 privind înființarea Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate și pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice;
- Legea nr. 100 din 19 mai 2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;
- Legea nr. 109 din 26 mai 2016 pentru completarea art. 51 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea privind achizițiile sectoriale nr 99/2016;
- Legea privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii nr. 100/2016;
- Legea privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor nr. 101/2016;
- Legea nr. 197 din 31 oct. 2016 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

### 3. Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile R.L.U. este orașul Jibou. P.U.G. împreună cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorii de terenuri în limitele teritoriului orașului.

R.L.U. constituie partea descriptivă operațională a P.U.G.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiţionările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicaţii cât şi zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană şi obiectivele de utilitate publică incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 modificat şi completat.

- **NOTĂ:**

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole, pe cele cu destinaţie forestieră, în albiile minore ale cursurilor de apă şi ale cuvelor lacurilor, în zonele cu valoare peisagistică şi respectiv în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural, situate în extravilanul localităţilor componente ale oraşului Jibou, se supune prevederilor REGULILOR DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR, redate imediat mai jos iar aceste suprafeţe de teren sunt evidenţiate în planşa de încadrare în teritoriul administrativ al oraşului, scara 1/25.000, parte integrantă a P.U.G.

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

Activitatea de construire în intravilanul oraşului Jibou urmează să se desfăşoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe terenuri libere potrivit reglementărilor de urbanism;
- înlocuirea fondului construit existent parazită şi/sau aflat în stare de degradare, altul decât cel cu valoare istorică;
- modernizarea fondului construit existent cu intervenţii în organizarea funcţională şi îmbunătăţirea nivelului de echipare edilitară;
- conservarea şi reabilitarea zonelor construite protejate (ZCP), monumentelor istorice clasate în LMI cât şi clădirilor istorice valoroase propuse pentru clasare LMI, unde este obligatorie obţinerea avizului prealabil al MCIN sau DJC Sălaj, după caz;
- conservarea şi întreţinerea construcţiilor valoroase fără a efectua intervenţii spaţiale, arhitecturale, de detaliu şi funcţionale altele decât cele avizate/aprobate potrivit legii în baza prezentului RLU;
- amenajări de spaţii verzi, căi de comunicaţii, echipare edilitară, etc.

Autorizarea acestor categorii de construcţii şi amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.G. şi regulamentului local aferent cu respectarea normelor de protecţie a mediului.

### 1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

#### ***Terenuri agricole din intravilan***

(1) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor; cu respectarea condiţiilor impuse de actele normative şi de prezentul regulament;

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit RLU şi condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate în prealabil cu reţele tehnico - edilitare;

c) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

(3) Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

### ***Suprafețe împădurite***

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

- În zona de protecție a monumentelor istorice, toate aceste construcții sunt interzise cu desăvârșire.

### ***Resursele subsolului***

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

### ***Resurse de apă și platforme meteorologice***

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurile de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafața și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și locale, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

### ***Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate***

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc.-, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

### ***Zone construite protejate***

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale monumentelor istorice și în cele care conțin habitat cu identitate locală valoroasă, imobile notate cu indicativul "CP" sau "ZCP", declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului local, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură - Sălaj.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului.

În conformitate cu Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, modificată și completată, toate lucrările de construire care afectează suprafața solului și subsolul în zonele cu patrimoniu arheologic, **indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților și indiferent de forma de proprietate a terenului**, se pot efectua numai după descărcarea de sarcină arheologică a zonei afectate de lucrări sau, după caz, sub supraveghere arheologică.

Descărcarea de sarcină arheologică a zonei afectată de lucrări este confirmată de Certificatul de descărcare de sarcină arheologică emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii (Direcția Județeană pentru Cultura Sălaj) în conformitate cu prevederile art. 5, alin. (3) și (5) din Ordonanță.

Indiferent de gradul de interes al zonelor (național sau local), în vederea autorizării lucrărilor de construire, este necesar avizul prealabil și certificatul de descărcare de sarcină arheologică, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură, Sălaj.

Cercetarea arheologică se poate face numai pe baza autorizației de cercetare emisă de Ministerul Culturii și Identității Naționale.

(4) Orice intervenție în zonele cu habitat valoros, construcții cu identitate locală valoroasă, se face cu avizul DJC Sălaj, inclusiv intervențiile la anexele gospodărești, amplasarea de mobilier urban sau împrejmui. Schimbarea



volumetriei sau realizarea de noi construcții se va putea face doar pe baza unui PUD/PUZ, avizat și aprobat potrivit legii.

## **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### ***Expunerea la riscuri naturale***

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în Studiul geotehnic elaborat sau în Studiul de inundabilitate, după caz.

### ***Expunerea la riscuri tehnologice***

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de țiței, gaze, apă, canalizare, căile de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

### ***Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice***

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

### ***Asigurarea echipării edilitare***

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și

tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

### ***Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor***

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.

(2) Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii sunt prevăzute în anexa nr. 1, pag. 28, la prezentul regulament.

### ***Procentul de ocupare a terenului***

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia respectării POT max. menţionat în fişa UTR aferentă zonei iar acest indice (procentul de ocupare a terenului) să nu depăşească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 pag. 32, la prezentul regulament.

### ***Lucrări de utilitate publică***

(1) Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiilor de urbanism şi/sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

## **2. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secţiunea I:

### ***Orientarea faţă de punctele cardinale***

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor si a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3, pag. 34 la prezentul regulament.

### ***Amplasarea faţă de drumurile publice***

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de servire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoana.

### ***Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române”***

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

a) Construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;

b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și alta a căii ferate. Zona de siguranță a infrastructurii feroviare este de 20 metri, de o parte și alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor, și anume:

a) cai ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

c) traversarea cailor ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de reţele de telecomunicaţii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere;
- (5) In zona de protecţie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice:
- a) amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedica vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcţii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanţelor inflamabile, explozibile, carburanţilor, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii;
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome “Societatea Naţională a Cailor Ferate Romane”, pentru lucrările de interes public, atât in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome “Societatea Naţionala a Cailor Ferate Romane” si al Ministerului Transporturilor.

### ***Amplasarea faţă de aliniament***

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale, în următoarele cazuri:
- înscriere în regimul de aliniere existent;
  - obţinerea unor distanţe de protecţie în cazul unor artere de mare circulaţie;
  - obţinerea lăţimii minime a frontului la stradă în cazul unor parcele cu formă geometrică neregulată;

(2) În ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (2) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat (zona-subzona-UTR) se menţionează condiţiile de aliniere a noilor construcţii.

#### ***(1) Amplasarea în interiorul parcelei***

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului civil, articolele 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619;

- „Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperpendiculare, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.” (Cod civ. Art. 615)
- Se va păstra distanța de minim 2,00 m în cazul prevederii de uși și ferestre cu înălțimea parapetului mai mică de 1,80 m;(art 615)
- Se va păstra distanța de minim 0,60 m. în cazul prevederii de ferestre cu înălțimea parapetului egală sau mai mare de 1,80 m;
- Se va respecta concomitent și distanța necesară pentru scurgerea apelor meteorice pe terenul nou construit (funcție de lățimea streșinii) și distanța necesară pentru a nu umbri clădirea vecină, care trebuie să fie minim jumătate din înălțimea la streșină a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m. cu excepția zonelor în care tradiția istorică a locului, impune amplasări diferite care se vor respecta;
- Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m. în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre aparținătoare unor încăperi auxiliare (depozite, băi, etc.)
- Distanța poate fi redusă la 0.00 m, când clădirea nouă se lipește de un calcan al clădirii vecine;
- Nu se admite autorizarea de calcane spre stradă, vizibile din domeniul public;
- Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### **(2) Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă**

- Distanța minimă între două clădiri nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 m.

### **(3) Amplasarea anexelor în cazul locuințelor individuale și colective mici în zonele fără infrastructură tehnico- edilitară**

- Anexele gospodărești nepoluante (miros, zgomot) cum ar fi șoproane pentru lemne, bucătării de vară, magazii, etc. se pot amplasa alipite față de locuințe sau la distanțele specificate la punctele a. și b.

### **(4) Amplasarea adăposturilor (grajduri) pentru creșterea animalelor în cazul locuințelor individuale în zonele semirurale și rurale (nu se referă la orașul propriu-zis, unde acestea sunt total interzise)**

-În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine,

porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de insecuritate.

-În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de insecuritate.

-În imobilele cu mai multe locuințe din mediul urban este obligatorie asigurarea colectării dejecțiilor și menținerea curățeniei în spațiile comune de către proprietarii de animale de companie. (Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014, art. 15).

### **3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea II:

#### ***Accese carosabile***

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții.

(6) Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (parcela de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

(7) În cazul unor reparcelări se vor menționa condițiile de realizare a acceselor.

#### ***Accese pietonale***

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale,

piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor de handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Gabaritele traseelor pentru deplasarea pietonilor vor fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50 m., 2,25 m. sau 3,00 m), funcție de nevoile locale.

(4) Trotuarele vor avea o pantă în profil longitudinal de max. 5% și profil transversal de max. 2%, lățimea acestora va fi de min. 1 m. cu lărgiri de 1,5x1,5 m. la schimbările de direcție, rampele de acces pentru cărucioare /persoanele cu dizabilități, vor avea o pantă max. de 6%. Se vor realiza balustrade de protecție/spațiu verde de siguranță, în zonele mai intens circulate. Nu se admit: denivelări, blocări de trasee prin nerespectarea aliniamentelor, rosturi la dalaje și grătare mai mari de 1,5 cm.

#### **4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea III:

##### ***Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente***

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

c) Condițiile de realizare ale sistemelor individuale de echipare edilitare sunt:  
**- Asigurarea apei potabile**

În situația în care, localitatea sau zona respectiva nu dispune de rețea publică de distribuție, se admite alimentarea cu apa din fântâni, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare.

Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu

ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70–100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuată pentru prevenirea accesului animalelor. (Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014. art. 27).

#### **- Asigurarea canalizării menajere**

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate. (Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014, art. 34)

#### **- Asigurarea canalizării pluviale**

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora.

În absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice cad în sarcina exclusivă a proprietarilor.

#### **- Asigurarea energiei electrice**

Conform avizului ELECTRICA.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

#### **- Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide**

Primăria va elabora **Regulamentul de salubritate** pentru fiecare localitate aparținătoare orașului, și va organiza, colectarea centralizată a deșeurilor solide, asigurând transportul lor la rampele de gunoi amenajate.

#### **Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.



(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

### ***Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare***

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sânt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## **5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea IV:

### ***Parcelarea***

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

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

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

a) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

d) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de min. 12 m pentru clădiri cuplate și de min. 15 m. pentru clădiri izolate;

e) condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu formă regulată, cât și celor cu forma neregulată.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

### ***Înălțimea construcțiilor***

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, construcțiile cu valoare de patrimoniu istoric clasate LMI sau propuse pentru clasare, cele din zonele de protecție ale acestora și din zonele construite protejate.

### ***Aspectul exterior al construcțiilor***

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

(2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru construcțiile cu valoare de patrimoniu istoric clasate LMI sau propuse pentru clasare, cele din zonele de protecție ale acestora și din zonele construite protejate, se adaugă și măsuri suplimentare.

## **6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea V:

### ***Parcaje***

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primării, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

### ***Spații verzi și plantate***

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la prezentul regulament. La extinderea suprafeței intravilanului localităților, autoritățile publice locale au obligația să asigure o cotă de 5% pentru amenajarea de spații verzi publice. Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi existente în intravilan, definite prin lege. Prin excepție, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind

exproprierea pentru cauză de utilitate publică (republicată și/sau modificată), altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistența socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești. În mod excepțional, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

### **Împrejmuiri**

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **Dispoziții finale**

Destinația unui teren sau a unei construcții.

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

## ANEXA 1

### AMPLASAREA

#### ***Construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii***

##### 1.1. - Construcţii administrative

###### 1.1.10 - Sedii de primării

Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală.

###### 1.1.11 - Sedii de partid - filiale

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comune, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.

1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri etc.

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comuna, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.

###### 1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulaţie sau în zone de interes.

##### 1.2. – Construcţii financiar - bancare

###### 1.2.2 - Sedii de bănci - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii si oraşe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.

1.2.3 - Sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

##### 1.3. – Construcţii comerciale

###### 1.3.1 – Comerţ nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

###### 1.3.2 - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

###### 1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

###### 1.3.4 – Piaţa agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau min. 40 m faţă de clădiri având alte funcţiuni decât cea comercială.

###### 1.3.5 – Comerţ alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate;

###### 1.3.6 – Alimentaţie publică

Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

#### 1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrala, comerciala, rezidențiala sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante in zona de locuit;

#### 1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale.

- se vor evita sursele de poluare chimica, posturile trafo și zonele de afluența a publicului;

#### 1.4. - Construcții de cult

##### 1.4.1 - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi in incinta sau in vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

##### 1.4.2 - Mănăstiri

##### 1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților.

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale;

##### 1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale;

#### 1.5. – Construcții de cultură

##### 1.5.1 – Expoziții

##### 1.5.2 - Muzee

##### 1.5.3 - Biblioteci

##### 1.5.4 - Cluburi

##### 1.5.5 - Săli de reuniune

##### 1.5.6 - Cazinouri

##### 1.5.7 - Case de cultură

##### 1.5.8 - Centre și complexe culturale

##### 1.5.9 - Cinematografe

##### 1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de păpuși

##### 1.5.11 - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde.

- este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement;

- se va evita amplasarea in vecinătatea unităților poluante;

##### 1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

#### 1.6. – Construcții de învățământ

##### 1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: in zonele rezidențiale, distanta max. de parcurs 500 m.

1.6.2 - Scoli primare

1.6.3 - Scoli generale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Scoli postliceale

1.6.6 - Scoli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit; distanța maximă de parcurs 1000 m.

1.7. – Construcții de sănătate

1.7.2 - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: in zona destinata dotărilor pentru sănătate, in funcție de profilul spitalului).

- se interzice amplasarea in vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.4 - Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapai, recuperări funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: in zone extraorășenești, in zone in care formele de relief si vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea in vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare preventiva sânge, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: in cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, in funcție de profilul unității.

1.7.9 - Creșe si creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ...,n grupe)

Amplasament: in cadrul unor construcții publice/locuințe.

- se interzice amplasarea in vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

- se vor amplasa in zone de relief și cadru natural favorabil;

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extra orășenești.

- se interzice amplasarea in vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.8. - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: in zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil in vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.4 - Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. – Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.10. - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel \*\_\*\*\*\*\*

1.10.2 - Hotel - apartament \*\_\*\*\*\*\*

1.10.3 - Motel \*\_\*\*

1.10.4 - Vile \*\*\_\*\*\*\*\*

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice;

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu);

1.10.5 - Bungalouri \*\_\*\*\*

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.

1.10.6 - Cabane categoria \*\_\*\*\*

Amplasament: în zone montane, în apropierea stațiilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

1.10.7 - Campinguri \*\_\*\*\*\*

1.10.8 - Sate de vacanță \*\*\_\*\*\*

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.10.11 – Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

## ANEXA 2

### **PROCENTUL**

#### **de ocupare a terenurilor**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. – Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale

- pentru cele existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului

2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 – Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7, 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 – Construcții de învățământ

Amplasarea va fi organizată în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori;

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:



- 35% teren ocupat de construcții
- 65% teren amenajat (curți recreative și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total

### 2.2.3 - Construcții de sănătate

Amplasamentul organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ de protecție;

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acorda în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de min. 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșe speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zone verde de parc și alei;

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

### 2.2.4 – Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje;

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi;

2.2.5 - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10, și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

Pentru construcțiile cu valoare de patrimoniu istoric clasate LMI sau propuse pentru clasare, cele din zonele de protecție ale acestora și din zonele construite protejate, se vor respecta indicii maximali admiși pentru fiecare caz în parte și numai în baza avizului prealabil obținut din partea MC sau DC Sălaj, după caz.

## ANEXA 3

### **ORIENTAREA**

#### **Construcţiilor faţă de punctele cardinale**

##### 3.1. – Construcţii administrative şi financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar- bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

##### 3.2. – Construcţii comerciale

Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor şi a spațiilor de preparare.

##### 3.3. – Construcţii de cult

Condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului.

##### 3.4. – Construcţii de cultură

3.4.1 - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spațiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţada vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare faţă de punctele cardinale.

##### 3.5. – Construcţii de învăţământ

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de atelier şi laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

##### 3.6. – Construcţii de sănătate

3.6.1 – Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Construcţiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.

3.6.3 Dormitoarele şi spațiile de joacă din creşe, creşe speciale si leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

##### 3.7. – Construcţii şi amenajări sportive

Vor fi luate masuri de protecţie împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de max. 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de max. 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

### 3.8. – Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

### 3.9. – Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

### 3.10. – Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## ANEXA 4

### **ACCESE CAROSABILE**

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

#### 4.1. – Construcții administrative

4.1.1 – Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10

-accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a după caz;

-accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

\* accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

\* accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

\* aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial;

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

#### 4.2. - Construcții financiar bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar - bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

#### 4.3. - Construcții comerciale

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### 4.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătura cu rețeaua de circulație majoră.

#### 4.5. - Construcții de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

-alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

-parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria a III-a;

#### 4.6. - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ se vor asigura accese carosabile de legătura cu reţeaua de circulaţie majora şi cu mijloacele de transport in comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuări in caz de urgenta (cutremure, inundaţii, incendii).

4.7. - Construcţii de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de sănătate se va asigura legătura cu reţeaua de circulaţie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesese carosabile ce vor face legătura cu reţeaua de circulaţie majoră de categoria I şi a II-a vor fi realizate prin:

\* străzi de categoria a IV-a de deservire locala;

\* străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor acţionând în domeniul sănătăţii, salubrităţii şi P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

\* cu o banda de circulaţie de 3,5 m lăţime pentru cele cu o lungime maxima de 10.0 m;

\* cu doua benzi de circulaţie de 7,0 m lăţime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,0 m;

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervenţiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienţi.

4.8. – Construcţii şi amenajări sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

\* circulaţia carosabilă separată de cea pietonală;

\* alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puţin de 7,0 m lăţime;

\* alei carosabile de circulaţie curenta de min. 3,5 m lăţime;

\* alei carosabile de serviciu si întreţinere de min. 6,0 m lăţime;

4.9. – Construcţii şi amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcţii si amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu şi întreţinere.

4.10. – Construcţii de turism

4.10.1 - Pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de max. 25,0 m, vor avea o lăţime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,0 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire si suprafeţe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor şi conformarea lor se va face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

#### 4.11. - Construcții de locuințe

##### 4.11.1 - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;

- \* acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- \* alei semi (carosabile) în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25,0 m vor avea o lățime de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,0 m. vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- \* în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):

  - cele cu o lungime de 30,0 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

  - cele cu o lungime de max. 100,0 m - min. 2 benzi (total 7,0 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

##### 4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;

- \* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- \* în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):

  - cele cu o lungime de max. 30,0 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

  - cele cu o lungime de 30 m până la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7,0 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

##### 4.11.3 – Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- \* accese carosabile pentru locatari;

- \* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- \* accese la parcaje și garaje;

#### 4.12. - Toate categoriile de construcții

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,0 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

## **ANEXA 5 PARCAJE**

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

### **5.1. Construcții administrative**

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

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

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

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

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

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

### **5.2. – Construcții financiar – bancare**

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

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

### **5.3. - Construcții comerciale**

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

\* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

\* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;

\* un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 - 2 000 mp;

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

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

### **5.4. - Construcții de cult**

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

### **5.5. – Construcții culturale**

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

\* pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;

\* pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-12 locuri în sala;

#### 5.6. - Construcții de învățământ

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

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

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

#### 5.7. - Construcții de sănătate

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

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

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

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

#### 5.8. - Construcții sportive

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

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

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

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

#### 5.9. - Construcții și amenajări de agrement

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

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

#### 5.10. - Construcții de turism

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



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

#### 5.11. Construcții de locuințe

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

- \* cate un loc de parcare la 1-3 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- \* cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu;
- \* cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuințe colective cu acces și lot în comun;

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

**Notă: Având în vedere indicele crescut de motorizare, pentru orașul Jibou se vor asigura în toate cazurile, minim câte un loc de parcare pentru fiecare apartament sau locuință, după caz.**

#### 5.12 – Construcții industriale

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

- \* activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- \* activități desfășurate pe o suprafața de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- \* activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp;

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

## ANEXA 6

### **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

#### 6.1. Construcții administrative și financiar- bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spatii verzi cu rol decorativ, min. 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevăzute spatii verzi cu rol decorativ si de protecție, min. 10% din suprafața totala a terenului.

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

#### 6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul clădirii sau in curți interioare - 2 - 5% din suprafața totala a terenului.

#### 6.3. Construcții de cult

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

#### 6.4. - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totala a terenului.

#### 6.6. Construcții de sănătate

6.6.1 - Pentru construcțiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spatii verzi si plantații a interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav;

6.6.2 - Pentru construcțiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

#### 6.7. - Construcții si amenajări sportive

Pentru construcții si amenajări sportive vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, min. 30% din suprafața totala a terenului.

#### 6.8. Construcții de turism si agrement

Pentru construcții de turism si agrement vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, in funcție de destinație si de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totala a terenului.

#### 6.9. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, in funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

#### 6.10. - Construcții industriale:

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

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>C</b>                             | <b>ZONA CENTRALĂ</b> (pag. 50)  |
| <b>ZCP „C1”</b><br><b>ZCP „C2”</b>   | SUBZONĂ CU STATUT DE ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ JIBOU (pag. 59)<br>SUBZONĂ CU STATUT DE ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CUCEU (pag. 66)                                |
| <b>LM</b>                            | <b>ZONA DE LOCUIT MIXTĂ, CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE</b> (pag 75) |
| <b>ZCP „LM1”</b><br><b>ZCP „LM2”</b> | SUBZONĂ CU STATUT DE ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ JIBOU (pag. 84)<br>SUBZONĂ CU STATUT DE ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CUCEU (pag. 92)                                |
| <b>L</b>                             | <b>ZONA PENTRU LOCUINȚE</b> (pag. 101)  |
| <b>LR</b>                            | ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP RURAL (pag. 102)  |
| <b>LC</b>                            | ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (max. P+1) DISPUSE PE ALINIAMENT SAU RETRASE DE PE ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU (pag. 108)                   |
| <b>LL</b>                            | ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE REALIZATE SAU PROPUSE PE BAZA UNOR PLANURI PRESTABILITE CA TRAMĂ STRADALĂ ȘI/SAU LOTIZARE (pag. 115)                           |
| <b>LB</b>                            | ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE EXISTENTE (pag. 120)   |
| <b>LB1</b>                           | ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE PROPUSE (pag. 123)   |
| <b>LCr</b>                           | ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (max. P+1) PROPUSE PENTRU RESTRUCTURARE URBANĂ PRIN PUZ (pag. 128)  |
| <b>IS</b>                            | <b>ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII</b> (pag. 133)  |
| <b>IS1</b>                           | ZONA INSTITUTII PUBLICE UNITATI SOCIO-CULTURALE, COMERCIALE SI SERVICII (pag. 133)  |
| <b>IS2</b>                           | ZONA UNITATI DE INVATAMANT (pag. 133)   |
| <b>DS</b>                            | ZONA PENTRU DESTINAȚIE CU REGIM SPECIAL (pag. 141)  |
| <b>ID</b>                            | ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE (pag. 147)  |
| <b>A</b>                             | ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE (pag. 154)   |
| <b>SP</b>                            | <b>ZONA PENTRU SPAȚII PLANTATE</b> (pag. 160)   |
| <b>SP1A</b>                          | ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE (pag. 160)   |
| <b>SP1B</b>                          | ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE (pag. 160)   |
| <b>SP2</b>                           | ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE (pag. 160)   |
| <b>GCI</b>                           | <b>ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE</b> (pag. 167)  |
| <b>TE</b>                            | <b>ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO- EDILITARE</b> (pag. 170)   |
| <b>T</b>                             | <b>ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE</b> (pag. 175)   |
| <b>TR</b>                            | ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERA ȘI AMENAJĂRI AFERENTE (pag. 174)  |
| <b>TF</b>                            | ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE (pag. 174)   |
| <b>Ap</b><br><b>App</b>              | <b>ZONA DE APE</b> (pag. 186)<br>SUBZONA NATURALĂ PROTEJATĂ Valea Apa Sărată (pag. 184)   |
| <b>EXTRAVILAN</b>                    | <b>ZONE SITUATE IN TERITORIUL EXTRAVILAN</b> (pag. 187)   |

Teritoriile intravilane ale localităților componente ale orașului au fost împărțite în unități teritoriale de referință (U.T.R.) și subzone (după caz) în conformitate cu delimitările de zonificare funcțională stabilite în secțiunea corespunzătoare a P.U.G. - ului.

U.T.R. - ul este o reprezentare convențională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Pe lângă funcțiunea predominantă a zonei, celelalte criterii de diviziune în U.T.R.-uri au fost omogenitatea intervalului construit, necesitatea elaborării unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu și posibilitatea folosirii unor limite fizice existente în teren (străzi, limite cadastrale, cursuri de apă, etc.).

În unele cazuri („C” și „LM”), U.T.R. - urile conțin porțiuni (incinte, loturi, amplasamente) nuanțate ca mod de utilizare funcțională, denumite subzone cu funcționalitate distinctă, particularizată separat în cadrul fiecărei fișe.

U.T.R. – urile și subzonele au fost precizate printr-un **indicativ zonal** relativ la funcționalitatea predominantă a terenului în speță.

Documentația R.L.U. este structurată în parte descriptivă și parte grafică auxiliară. Partea descriptivă conține **Reguli de bază** privind modul de ocupare a terenurilor, elaborate pe baza R.G.U. și **Fișele de prescripții specifice** aferente fiecărui U.T.R. și respectiv subzonă după caz.

RLU mai cuprinde reglementări pentru teritoriul extravilan. Pentru extravilan au fost formulate reglementări specifice și datorită prezentei siturilor arheologice. În partea grafică sunt identificate toate U.T.R. - urile descrise în planșa de ansamblu a fiecărei localități.

## **IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI**

#### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

#### **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Art. 4 - Utilizări permise

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Art. 6 - Interdicții temporare:

Art. 7 - Interdicții permanente

#### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

##### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR

Art. 11 - Amplasarea față de aliniament

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

##### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 14 - Accese pietonale

##### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

Art. 15 - Racordarea la rețelele existente

Art. 16 - Realizarea de rețele noi

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

##### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Art. 19 – Înălțimea construcțiilor

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Art. 22 - Parcaje

Art. 23 - Spații verzi

Art. 24 – Împrejmuiuri

### **Art. 25 – REGULI RESTRICTIVE PENTRU ZONELE DE HABITAT CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ „CP” (după caz)**

### **Reglementări urbanistice pentru reabilitarea, modernizarea, amenajarea și utilizarea spațiilor publice**

Activitatea de reabilitare, modernizare și amenajare a spațiilor publice se va realiza în baza unor documentații de specialitate, care vor analiza și soluționa în mod unitar întreaga problemă, ținând cont de de situația locală specifică și întregul complex de aspecte necesar a fi rezolvate.

Temele de proiectare și documentațiile vor face obiectul analizelor și avizării în cadrul CTATU, iar în cazul monumentelor istorice, zonelor de protecție aferente și al zonelor construite protejate, și în cadrul CZMI și DJC Sălaj.

Principiul de bază urmărit va consta în oferirea unor spații agreabile și corect rezolvate pentru pietoni, care vor beneficia de circulații și spații amenajate adecvate din care să nu lipsească mobilierul urban și amenajările peisagistice necesare. Se vor oferi modalități de deplasare fluentă pentru bicicliști și se va reglementa eficient circulația autovehiculelor și parcarele acestora.

În vederea păstrării identității locale, primăria Jibou va demara acțiuni de realizare a unor amenajări specifice orașului (în baza unor concursuri de idei de arhitectură), personalizate ca tip de rezolvare și detalii, ca tipuri de materiale, tipuri de mobilier urban adecvat diferitelor tipuri de funcțiuni cât și pentru coerența alegerii și dispunerii speciilor vegetale.

Spațiul public va fi utilizat din punct de vedere comercial în baza unei Hotărâri de Consiliu local orășenesc ținând cont de prevederile prezentelor reglementări.

Rețelele tehnico- edilitare se vor introduce în canalizații subterane în totalitate, pentru zona centrală și pentru zonele construite cu valoare de patrimoniu istoric, în baza unor documentații tehnice care vor soluționa și corela lucrările pentru toate tipurile de utilități tehnico-edilitare, în vederea evitării lucrărilor de

săpare/spargere repetate și a reducerii la minimum a cheltuielilor și dezagrementelor produse de lucrările de construire și șantierele aferente.

Clădirile deservite de utilități tehnico-edilitare, vor avea înglobate rețelele, cablurile, tubulaturile, antenele, etc. fără lăsarea vizibilă a acestora în zona sau din zona spațiului public.

În zonele mai puțin circulat, în cartiere mărginașe sau de importanță mai redusă, rețelele se pot amplasa și suprateran, pe fâșii de teren special destinate, adiacent spațiilor verzi sau cu alte folosințe, cu condiția să nu îngusteze trotuarele pietonale, benzile special destinate pentru bicicliști, circulația mașinilor, etc.

Aprovizionarea cu marfă de orice fel, care implică staționarea autovehiculelor de transport în zona centrală a orașului sau în zonele intens circulat de către pietoni și/sau alte mijloace de transport, se va realiza după un program și în condiții bine stabilite prin Hotărâre de către Consiliul local orășenesc.

### ***Publicitatea stradală***

Publicitatea stradală va respecta prevederile Legii nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate cât și Regulamentul aferent aprobat prin Hotărâre de consiliu local cu următoarele condiții:

#### ***Publicitatea comercială***

a) publicitatea comercială este interzisă cu desăvârșire în cazul monumentelor istorice, zonelor de protecție aferente și în cel al zonelor construite protejate cu excepția cazurilor admise prin Regulamentele aferente subzonelor de tip ZCP „C” și ZCP „LM”;

b) elemente publicitare nu vor fi dispuse la distanțe mai mici de 50 m de intersecții și înaintea indicatoarelor de circulație.

c) elemente publicitare nu vor afecta prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto, nu vor intra în concurență și nici nu vor afecta în vreun fel, instituțiile publice, buna funcționare a activităților sau proprietățile vecine.

d) panourile publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, vor avea o suprafață maximă de 16.000 cmp.

e) elementele publicitare dispuse transversal peste străzi și cele tip „banner”, „mash” etc, cât și orice alte forme de publicitate comercială temporară sunt interzise.

e) nu se admite în nici un caz folosirea luminilor intermitente;

#### ***Publicitatea necomercială***

a) publicitatea necomercială este admisă pe tot teritoriul orașului deoarece vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitățile locale în scop cultural, științific, social și politic (campanii electorale) etc. ;

b) elementele publicitare se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează;

c) materialele și elementele publicitare se vor realiza cu dimensiuni care nu vor depăși 2500 cmp în cazul steagurilor și a panourilor, care dacă sunt amplasate

pe stâlpi special dotați în acest scop, vor respecta la amplasare aceeași înălțime, dar nu mai puțin de 4,5 m. de la nivelul terenului;

d) sponsorii care au participat prin aport financiar în mod oficial la buna desfășurare a evenimentului, pot beneficia de publicitate comercială temporară pe durata manifestărilor.

### **Activitatea de comerț**

#### ***Comerț permanent***

Amplasarea chioșcurilor (presă, produse artisanale locale, flori, etc.) va respecta prevederile documentațiilor special întocmite menționate mai sus. Acestea vor fi unitare ca arhitectură în armonie cu restul elementelor construite, vor avea o suprafață maximă de 6,0 mp. și se vor încadra în categoria construcțiilor cu caracter provizoriu așa cum sunt ele definite prin Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 și în Glosarul de termeni, anexă la prezentul RLU.

#### ***Comerț ocazional sau temporar***

Spațiile comerciale amenajate pe teren aparținând domeniului public sunt cele din categoria celor care apar cu ocazia unor evenimente gen „Zilele orașului” sau festivaluri cu tradiție locală cât și cele din categoria teraselor sezoniere. Aceste pot fi autorizate dacă se înscriu în gândirea de ansamblu a unui proiect complex de amenajare așa cum a fost el precizat anterior dar și în baza unor studii locale de impact care să țină cont de următoarele aspecte:

- nu vor fi afectate circulațiile, fluxurile pietonale, cele pentru biciclete (velo) și cele pentru mașini, gabaritele aferente necesare gândite și realizate pentru fiecare tip de circulație trebuind să rămână nealterate, conform proiectului aprobat inițial;
- amenajările de tip terasă sezonieră se vor realiza în imediata apropiere a spațiilor de alimentație publică cu acest profil, la o distanță care nu va depăși 10 m., vor fi racordate la utilitățile acestora iar grupurile sanitare utilizate ale acestora vor corespunde normelor tehnice și necesarului;
- mobilierul terasei va avea un aspect adecvat și va fi realizat din materiale de bună calitate (metal, lemn, materiale textile) evitând publicitatea;
- mobilierul se va amplasa direct pe pavaj (fără podium), urmând a fi strâns și depozitat în cadrul spațiilor de alimentație publică după orele de funcționare aprobate de către consiliul local;
- nu se vor accepta împrejurimi ale terasei și nici amplasarea exterioară de utilaje frigorifice, de sonorizare, video, TV, etc.;
- este interzis cu desăvârșire comerțul ambulant în cadrul spațiilor publice



### BORDEROUL FIȘELOR

| Nr. crt. | Simbol UTR și subzonă   | Pagina     |
|----------|---|------------|
|          | <b>C</b>  | 50         |
|          | ZCP „C1”  | 59         |
|          | ZCP „C2”  | 66         |
|          | <b>LM</b>   | 75         |
|          | ZCP „LM1”   | 84         |
|          | ZCP „LM2”   | 92         |
|          | <b>L</b>  | 101        |
|          | LR  | 102        |
|          | LC  | 108        |
|          | LL  | 115        |
|          | LB  | 120        |
|          | LCr   | 128        |
|          | <b>IS</b>   | <b>133</b> |
|          | IS1   | 133        |
|          | IS2   | 133        |
|          | DS  | 141        |
|          | ID  | 147        |
|          | A   | 155        |
|          | <b>SP</b>   | <b>161</b> |
|          | SP1A  | 161        |
|          | SP1B  | 161        |
|          | SP2   | 161        |
|          | <b>GCI</b>  | <b>167</b> |
|          | <b>TE</b>   | <b>170</b> |
|          | <b>T</b>  | <b>174</b> |
|          | TR  | 174        |
|          | TF  | 174        |
|          | Ap  | 184        |
|          | App   | 184        |
|          | <b>ZONE SITUATE IN TERITORIUL EXTRAVILAN (pag. 186)</b>                                   | <b>187</b> |
|          | PRECIZĂRI privind zonele cu patrimoniu arheologic reperat aflate în teritoriul extravilan | 190        |

#### NOTĂ:

Lista cu amplasamentele conținând patrimoniu arheologic reperat (cu indicarea numărului corespondent de pe planșele desenate), monumentele istorice propuse cât și casele/ zonele cu identitate locală valoroasă („CP”, purtând și numerele poștale după caz) și Zonele construite protejate propuse, se regăsește atât în cadrul Studiului istorico-urbanistic cât și în Memoriul general la paginile 81-95.

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### **C** și a subzonelor **ZCP „C1”** și **ZCP „C2”**

#### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**C** reprezintă zona centrală a localităților.

• În zona centrală, în conformitate cu articolul 47, pct.(3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, este obligatorie întocmirea câte unui plan urbanistic zonal pentru aceste teritorii. Pentru localitățile Jibou și Cuceu, aceste PUZ-uri vor studia și cuprinde integral și terenul ocupat de Zonele construite protejate propuse (ZCP) iar documentația se va întocmi în conformitate cu „Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate”, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003, denumit în continuare „PUZCP”.

- Se acceptă întocmirea acestor documentații de tip PUZ, pentru suprafețe parțiale (dar cu analizarea parcelei/parcelelor istorice în integralitatea lor) numai în baza avizului prealabil eliberat de către CTATU și a structurilor reprezentante a MC. Se recomandă, (în vederea simplificării demersurilor) realizarea unei consultări prealabile în cadrul CZMI Cluj, în ceea ce privește conturul propus spre analiză prin PUZ/PUZCP (după caz) cât și tema de proiectare dorită.

- Regulamentul local de urbanism aferent acestor documentații PUZCP va cuprinde prevederi exprese privind protecția monumentelor sau a clădirilor cu valoare istorică din zonă, urmând a permite pentru viitoarele lucrări de construcții din zona studiată, un regim de înălțime și indici POT și CUT care să nu concureze sau să afecteze în vreun fel locațiile de habitat cu identitate locală valoroasă.

- Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul DC Sălaj eliberat în baza recomandărilor Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

#### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- funcțiuni publice reprezentative de importanță zonală și locală;

**În zona centrală propusă, regăsim în orașul Jibou și respectiv satul Cuceu, și câte o subzonă cu statut de zonă construită protejată pentru care redăm mai jos Reglementări urbanistice distincte care au caracter prioritar în activitatea de avizare/autorizare a tuturor lucrărilor de construire.**

Prezenta fișă de prescripții specifice UTR „C”, la Art. 25 cuprinde și recomandări specifice pentru imobilele cu valoare istorică locală, notate „CP” și **situate izolat** în afara acestor zone construite protejate.

**Orașul Jibou** are constituită în zona centrală demarcată, o subzonă **ZCP „C1”** și următoarele imobile cu valoare istorică locală:

- Str. Libertății numerele: 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 19, 22, 23, 26, 28, 34;
- Piața 1 Decembrie 1918: primăria, biserica reformată, biserica ortodoxă veche, ambulatoriul de specialitate și imobilul din imediata vecinătate (stânga);
- Str. Tudor Vladimirescu numerele: 3, 4, 5, 8,
- Str. 1 Mai: fostul Hotel Unio (și fost sediu al meșteșugarilor, actualmente birouri) și nr. ... (clădirea din dreapta stației Petrom);
- Str. Traian nr. 4 și 11;

**Satul Cuceu** are constituită în zona centrală demarcată, o subzonă **ZCP „C2”** și următoarele imobile cu valoare istorică locală:

Căminul cultural, Magazinul sătesc, Biserica ortodoxă și monumentul eroilor cât și clădirile cu valoare istorică locală-Școala, Casa fn.

**Satul Husia** are în zona centrală demarcată următoarele imobile cu valoare istorică locală: Biserica monument istoric, Școala generală, Magazinul sătesc, Casele și anexele gospodărești de la numerele: 20, 58, 90, 100;

**Satul Rona** are în zona centrală demarcată următoarele imobile cu valoare istorică locală: Școala generală, Căminul cultural, Biserica ortodoxă, Magazinul sătesc, Casele și anexele gospodărești de la numerele: 25, f.n.;

**Satul Var** are în zona centrală demarcată următoarele imobile cu valoare istorică locală: Școala generală, Căminul cultural.

## **Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- funcțiuni publice și servicii de interes zonal și local;

## **Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- rezidențiale și complementare funcțiunilor publice și de locuire;

## **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 4 - Utilizări permise**

- instituții publice;
- clădiri de cult;
- sedii bancare și de schimb valutar;
- hoteluri;
- birouri;
- servicii colective și personale;
- spații comerciale, alimentație publică;
- agenții;
- ateliere manufacturiere nepoluante;
- clădiri de locuit;
- construcții și instalații aferente funcțiunilor de mai sus;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje, etc.;

### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- Construcțiile noi sunt admise numai în urma desființării unei clădiri și aviz DJCPN și respectarea prezentului regulament
- Se admit construcții noi cu condiția ca acestea să reprezinte dotări publice, să aibă caracter ambiental sau de comemorare, de exemplu: amenajări în spațiile

verzi de construcții ornamentale, mobilier urban, monumente comemorative, panouri informative, amenajări stații de autobuz, busturi, statui, monumente comemorative, etc. - numai cu aviz DJCPN și/sau studii suplimentare (după caz)

- Mansardarea clădirilor se va face numai în volumul inițial al clădirilor; Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Acestea vor fi consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

- Se admit extinderi ale clădirilor, dar numai pentru spațiile care nu sunt vizibile din circulațiile publice, cu aviz DJCPN și cu condiția ca acestea nu depășească volumele și nici înălțimile existente.

- Lucrările tehnico – edilitare se vor realiza numai cu condiția ca acestea să nu contribuie la degradarea imaginii urbane și numai cu aviz DJCPN. Se vor lua măsuri de desființare a rețelelor aeriene de electricitate și telecomunicații și transpunerea acestora în canale tehnice dispuse îngropat.

- Activitățile de comerț sunt permise numai pentru cel de tip en-detail

- Construcțiile provizorii sunt admise numai în cadrul organizării unor evenimente/lucrări publice, în condițiile autorizării conform legilor în vigoare și cu acordul DJCPN după caz.

- se admit restaurante și spații pentru pariuri și jocuri de noroc de orice tip, care comercializează pentru consum băuturi alcoolice, numai la o distanță de min. 100 m de instituțiile publice (școli, grădinițe, etc.) și lăcașele de cult;

- se prevăd funcțiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinația spațiilor va fi destinată unor spații comerciale și serviciilor alocate trecătorilor;

- în zonele cu riscuri de alunecare și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unui **studiu geotehnic**, care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte, cât și a măsurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenți și inundații.

#### **Art. 6 – Interdicții temporare:**

- orice construcție și orice lucrare de construire în subzonele construite protejate **ZCP „C1”** și **ZCP „C2”** până la obținerea prealabilă a avizului DJC Sălaj formulat în conformitate cu prevederile legale;

- orice construcție cu valoare istorică locală notată „**CP**” până la respectarea și conformarea la recomandările de specialitate ale Direcției pentru Cultură Sălaj.

- orice construcții de monumente de for public până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

#### **Art. 7 – Interdicții permanente:**

- În zona protejată nu sunt admise activități și funcțiuni care pot dauna calității mediului construit. Astfel, în zona construită protejată sunt interzise activități ca : vânzări en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de construcții, gateri, magazine de consumabile și piese auto, service-uri și spălătorii auto, industrii altele decât cele manufacturiere, care să implice prezenta unor utilaje și mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10

persoane sau care sa presupună un public mai numeros decât 25 de persoane sau care sa impună prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata; in zona nu sunt admise funcțiuni de parcare, stații de vânzare a carburanților auto; sunt admise funcțiuni de locuire, dar fără a se admite locuire colectiva de mai mult de doua unități de locuire pe lot; de asemeni sunt admise funcțiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

- Sunt strict interzise funcțiuni care presupun realizarea de suprafețe de depozitare colectare a deșeurilor refofosibile sau a deșeurilor urbane.

Sunt permise activitățile originare pentru care au fost destinate clădirile marcate ca fiind protejate.

- Sunt interzise lucrări de terasamente de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- Este interzisa utilizarea suprafețelor aferente clădirilor existente destinate locurilor de parcare, spatiilor verzi, grădini, accese, alei, pentru construirea altor clădiri.

- Este interzisa construirea garajelor individuale

- Depozitarea de orice fel in incintele parcelelor

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8- Amplasarea 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 intervenție (construcție noua, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament.

- Așezarea unei construcții noi între una retrasa si una in aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasa;

##### **Art. 9 - Amplasarea în interiorul parcelei**

###### **a. față de limitele laterale și posterioare**

- se va respecta ART. 24 din prezentul RLU;

- în cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil - cu modificările ulterioare - și in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

- in regim izolat: parcelele se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3 metri.

- in regim cuplat: clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturata si se vor retrage fata de cealaltă limita la o distanta de cel puțin 3 metri.

- in regim continuu: clădirile construite în regim înșiruit 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;

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

#### **b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se va respecta art. 24 (pag. 20) din prezentul regulament de urbanism;
- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 10 - Accese carosabile si pietonale**

- conform art. 25 și anexa nr. 4 (pag. 35) din prezentul regulament de urbanism cu următoarele recomandări:

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3,80 m și înălțime min. de 4.20 m;

- Se va prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma și aspect fata de gard. Sunt permise automatizări care să nu dăuneze aspectului general al gardului și porților.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### **Art. 11- Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27, pag. 23 din prezentul Regulament de urbanism);

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor și a instalațiilor de orice tip;

#### **Art. 12 - Realizarea de rețele noi**

- Se va face în condițiile respectării art. 28 (pag. 25) din prezentul Regulament de urbanism;
- Se interzice conducerea apei pluviale către domeniul public sau parcelele vecine .
- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor; acestea se vor masca astfel încât să nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.
  - La modernizarea sistemelor de rețele se va urmări :
- Eliminarea rețelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenți slabi

- Realizarea unor branșamente îngropate a rețelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperișurile clădirilor.

#### **Art. 13- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform art. 29 (pag. 25) din prezentul Regulament de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 14 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- pentru construibilitate parcelele vor avea un front la stradă de min. 12 m. și suprafața de min. 500 mp. sau conform PUZ aprobat; fac excepție subzonele ZCP „C1” și ZCP „C2” care se vor supune reglementărilor special dedicate cu respectarea parcelarului istoric în baza avizului prealabil al DJC Sălaj;

#### **Art. 15 – Înălțimea construcțiilor**

- conform cu fronturile existente ;
- se admite ca pentru construcțiile noi înălțimea maximă în localitatea Jibou, în zona blocurilor existente cu P+4 etaje, să fie P+4+M adică  $H_{max} = 17$  m. la streșină și respectiv o înălțime maximă de P+2+M la sate, adică  $H_{max} = 11$  m.;
- fac excepție de la aceste valori subzonele ZCP „C1” și ZCP „C2” care se vor supune reglementărilor special dedicate cât și construcțiile cu valoare istorică locală notate „CP” și vecinătățile imediate acestora, situații menționate la Art. 25.

#### **Art. 16 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se recomandă folosirea unor materiale de calitate, tradiționale, se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică (se va folosi de preferință alb sau culori pastelate) și se vor utiliza materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

Fac excepție subzonele ZCP „C1” și ZCP „C2” care se vor supune reglementărilor special dedicate și necesită avizul prealabil al DJC Sălaj;

#### **Art. 17 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 60%, sau conform PUZ/PUZCP (după caz) aprobat;

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 3,0 mp Adc/mp teren la Jibou și respectiv CUT max = 2,0 mp Adc/mp teren, la sate sau conform PUZ/PUZCP aprobat;

- fac excepție de la aceste valori **subzonele ZCP „C1” și ZCP „C2”** care se vor supune reglementărilor special dedicate cât și construcțiile cu valoare istorică locală notate „CP” și vecinătățile acestora situații menționate la Art. 25.

- fac excepţie parcelele unde situaţia existentă este la valori mai mari, ca rezultat al existenţei unor clădiri cu valoare istorică sau autorizate în condiţiile legii şi care pot păstra, fără a fi depăşiţi, indicii urbanistici existenţi.

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 18 - Parcaje**

- nu se admite staționarea autovehiculelor în fata accesului în incintă;
- în cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuință) și un loc de parcare;
- în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;
- spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto

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

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

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

- cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun.
- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuințe colective cu acces si lot in comun.

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

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori si spectatori si personal, după cum urmează :
- cate un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere
- un loc la 10-20 locuri in sala

Pentru instituțiile financiar-bancare cate un loc de parcare la 20 de salariați si un spor de 50% pentru clienți ; in funcție de destinația clădirii si de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi împreuna 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 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2000 mp

- un loc de parcare la 40mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

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

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

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

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

-pentru complexuri sportive, săli de antrenament sau de competiție, un loc de parcare la 5-20 de locuri

- la cele de mai sus se va adăuga un 1-3 locuri de parcare pentru autocar.

#### **Art. 19 – Spații verzi**

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;

- în parcelele locuințelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

- se vor păstra și pune în valoare pomii și arborii valoroși din zonă, cu excepția celor care pot constitui un pericol pentru securitatea cetățenilor;

- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

#### **Art. 20– Împrejmuiri**

- la frontul stradal, după caz este permis: gard viu, sau gard din piatră, cărămidă, materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;

- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

Fac excepție subzonele ZCP „C1” și ZCP „C2” care se vor supune reglementărilor special dedicate, tributare caracterului istoric, în baza avizului prealabil al DJC Sălaj;

#### **Art. 21 – REGULI RESTRICTIVE PENTRU ZONELE DE HABITAT CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ**

- În zonele de habitat cu identitate locală valoroasă, locații cuprinzând clădiri și anexe gospodărești, construcții protejate urbanistic identificate în planșele de

Reglementări urbanistice cu notația „CP”, orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către DJC Sălaj.

- Se va evita amplasarea de construcții noi în zonă sau supraetajarea celor existente cu regim mai mare de înălțime spre a lăsa deschisă perspectiva spre imobilul protejat și a nu știrbi din importanța acestuia și/sau pentru păstrarea specificului local al construcțiilor zonei.
- Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice existente ale construcțiilor din zonă, parcelarul, volumetria, tipul de acoperiș, tipurile de goluri, etc.
- Refacerea împrejmuirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Sălaj.
- Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tâmplărie PVC albă, tablă ondulată și/sau colorată) fiind total interzisă.
- Se va îmbunătăți aspectul arhitectural al construcțiilor care au fost alterate în mod nefericit prin lucrări de construire anterioare lipsite de profesionalism și în baza unor documentații neavizate/neautorizate potrivit legii.
- Nu se înlocuiește țigla ceramică de la învelitori cu alt tip de materiale;
- Se păstrează copacii și pomii valoroși din zonă.
- În cazul amplasării unor firme acestea vor fi de mici dimensiuni, realizate din materiale de calitate. Rolul acestora va fi unul de indicare a locului de desfășurare a activității și nu cel de publicitate stradală.
- Se va avea în vedere refacerea la clădiri, a întregii fațade, fără intervenții în mod fragmentat;
- Eventualele extinderi la case vor folosi doar terenurile din spatele acestora, cu respectarea tipologiilor de gospodărie locale încetățenite în zonă.
- Nu se vor demola casele cu arhitectură tradițională de tipul celor valoroase menționate în studiul istorico-urbanistic.
- În cazul caselor din cărămidă nearsă pot fi admise demolări - dacă nu corespund d.p.d.v. structural iar dacă proprietarii acestora doresc sau sunt determinați să reabiliteze clădirile - cu obligativitatea de a reconstrui tronsoanele dinspre stradă în mod identic cu cele existente. Se pot face extinderi în interiorul parcelei care însă, să nu afecteze vizual ansamblul.
- Nu se admite placarea mansardelor și a frontoanelor cu lambriuri din plastic sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.
- Nu se admit placările cu piatră la colțurile clădirii sau imitațiile din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice aplicate la soclul acestora.
- Nu se vor distruge elementele decorative existente ale fațadelor și nu se vor modifica golurile care păstrează forma inițială a clădirii.

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A

### SUBZONELOR ZCP „C1” și ZCP „C2”

#### ZCP „C1”

### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**ZCP „C1”** – reprezintă o Subzonă a Unității teritoriale „C”, o parte a zonei centrale a orașului Jibou, constituită din construcții valoroase datând în general din secolul al XIX-lea și începutul sec. XX, reunite într-un țesut urban specific cu regim de înălțime majoritar parter și parțial parter și etaj. Subzona este una din cele două subzone componente ale **Zonei construite protejate propuse pentru orașul Jibou**. Are o structură complexă specifică funcțiunilor de tip central, înglobând diverse activități de interes general, de interes public. Este constituită majoritar din sedii ale principalelor instituții publice, clădiri de cult cât și din domeniul serviciilor medicale, bancare, comerț, etc., cât și câteva clădiri de locuit.

Parcelarul este în general neuniform, regăsindu-se parcele cu fronturi mai mari (25-60 m) și clădiri dispuse paralel cu drumul, (adeseori având intrarea principală prin intermediul unui gang) sau cu fronturi mai mici în cazul edificiilor înguste spre stradă (12-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale monovolum. Imobilele sunt situate în aliniament, cu porțiuni semnificative de tip închis. Structura urbană a suferit modificări ca rezultat al evoluției istorice și unele intervenții neinspirate de dată recentă care se cer a fi corectate.

În perimetrul delimitat de această subzonă se află **7 clădiri propuse pentru clasare în LMI**, pentru care primăria Jibou, după aprobarea PUG, va declanșa procedurile necesare în conformitate cu Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2260/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, modificat și completat. Aceste clădiri sunt următoarele: **Biserica Reformată** (hartă nr. 17), **Spitalul orășenesc** (hartă nr. 18), **Primăria** (hartă nr. 19), **Casă cu arhitectură vernaculară** Strada Libertății nr. 14; (hartă nr. 20), **Biserica romano-catolică** (hartă nr. 21), **Biserica ortodoxă veche** (hartă nr. 22), **Sediul protopopiatului ortodox**, (fost Cazino), (hartă nr. 23).

O altă categorie regăsită în acest perimetru în care țesutul urban este dominat de clădiri cu valoare istorică, este cea a **clădirilor neutre d.p.d.v. arhitectural și fără valoare istorică**, unele dintre acestea chiar intervenții parazitare, neinspirate, de dată recentă, care vor trebui în baza avizului prealabil al CTATU și respectiv al DJC, să suporte îmbunătățiri.

Zona protejată s-a stabilit astfel încât să se asigure perspective optime asupra obiectivelor și să se prezeve ambianța istorică a centrului. Prelungirea ZCPC1 până la extremitățile străzilor incluse are rolul de a proteja capetele de perspectivă, esențiale în perceperea ambianței istorice. Pentru ZCPC1 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 ZCPC1 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 .i ferestrelor termoizolante la interior).

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

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

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

Până la aprobarea PUZ, autorizarea lucrărilor de construire/desființare se vor face conform prezentului regulament, cu aviz DJCPN.

## **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 - Utilizări permise**

In clădiri existente si țesut urban existent:

- Funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, cult, cultura, învățământ, sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe, alte servicii (cabinete individuale, birouri proiectare, asistenta, consultanta, etc) .

- Străzi, alei pietonale, piste pentru biciclete, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), locuri de joaca, amenajări ale spațiului public, echipamente publice si tehnico- edilitare.

- Spatii verzi publice, mobilier urban

Clădiri viitoare:

- datorită procentului mare de ocupare a terenului si a densității mari a clădirilor, nu se admit inserții noi in afara de cele menționate la articolul 2.

### **Art. 2 - Utilizări permise cu condiții**

- Construcțiile noi sunt admise numai in urma desființării unei clădiri si numai cu aviz DJCPN si respectarea prezentului regulament .

- Se admit construcții noi cu condiția ca acestea sa reprezinte dotări publice, sa aibă caracter ambiental sau de comemorare, de exemplu: amenajări in spatiile verzi de construcții ornamentale, mobilier urban, monumente comemorative, panouri informative, amenajări stații de autobuz, busturi, statui, monumente comemorative, etc.

- numai cu aviz DJCPN si/sau studii suplimentare (după caz)

- Mansardarea clădirilor se va face numai in volumul inițial al clădirilor; Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Acestea vor fi consolidate, restaurate si puse in valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

- Este necesară desființarea garajelor si amenajarea parcarilor publice.

- Se admit extinderi ale clădirilor, dar numai pentru spațiile care nu sunt vizibile din circulațiile publice, cu aviz DJCPN și cu condiția ca acestea nu depășească volumele și nici înălțimile existente.

- Lucrările tehnico – edilitare se vor realiza numai cu condiția ca acestea să nu contribuie la degradarea imaginii urbane și numai cu aviz DJCPN. Se vor lua măsuri de desființare a rețelelor aeriene de electricitate și telecomunicații și transpunerea acestora în canale tehnice dispuse îngropat.

- Activitățile de comerț sunt permise numai pentru cel de tip en-detail

- Construcțiile provizorii sunt admise numai în cadrul organizării unor evenimente/lucrări publice, în condițiile autorizării conform legilor în vigoare și cu acordul DJCPN după caz.

### **Art. 3 – Interdicții permanente:**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

- Sunt interzise lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor existente destinate locurilor de parcare, spațiilor verzi, grădini, accese, alei, pentru construirea altor clădiri.

- Este interzisă construirea garajelor individuale

- Depozitarea de orice fel în incintele parcelelor

## **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ,RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLADIRILOR**

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

- Se impune menținerea parcelarului tradițional existent, evitarea comasărilor sau a subîmpărțirilor.

- În cazul apariției necesității unor relotizări, acestea se vor realiza numai la inițiativa autorităților publice locale, cu avizul DJCPN și reglementare detaliată printr-un PUZ aprobat conform Legii.

#### **ART. 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 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.

#### **ART. 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- în regim izolat: parcelele se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3 metri.

- in regim cuplat: clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturata si se vor retrage fata de cealaltă limita la o distanta de cel puțin 3 metri.
- in regim continuu: clădirile construite în regim înşiruit 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;
- in toate situațiile, retragerile fata de limitele posterioare ale parcelelor va fi de cel puțin 5 metri.

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

- In situațiile desființării unor clădiri, noile construcții se vor realiza conform PUZ aprobat conform Legii si avizat de DJCPN.
- Fata de construcțiile existente pe accesai parcela se va respecta o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii cea mai înalte, dar nu mai puțin de 3 metri.

#### **ART. 8 – CIRCULATII SI ACCESE**

- Se vor menține circulațiile si accesele existente
- Se va prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totala a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizări care sa nu dăuneze aspectului general al gardului si porților.

#### **ART. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Este necesară desființarea garajelor si amenajarea parcărilor publice.
- 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:

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

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

- cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun.

- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinţe colective cu acces si lot in comun.

Pentru construcţiile de cult numărul spatiilor de parcare va fi stabilit in funcţie de obiectiv, avândul-se in vedere minim 5 locuri de parcare.

- Pentru construcţiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori si spectatori si personal, după cum urmează :

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

Pentru instituţiile financiar-bancare cate un loc de parcare la 20 de salariaţi si un spor de 50% pentru clienţi ; in funcţie de destinaţia clădirii si de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi împreuna cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

- pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi după cum urmează :

- un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru unităţi de pana la 400 mp

- un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp

- un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru complexe comerciale de 600-2000 mp

- un loc de parcare la 40mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

- pentru restaurante va fi prevăzut cate un loc de parcare la 5-10 locuri de masa ; la acestea se vor adaugă spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

- pentru construcţiile de sănătate va fi prevăzut cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

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

Pentru toate categoriile de construcţii si amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează :

-pentru complexuri sportive, săli de antrenament sau de competiţie, un loc de parcare la 5-20 de locuri

- la cele de mai sus se va adaugă un 1-3 locuri de parcare pentru autocar.

#### **ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR :**

- In cazul clădirilor noi, rezultate ca înlocuire a uneia desfiinţate, înălţimile vor fi preluate de la clădirile vecine, fiind admisa depăşirea cu cel mult un nivel, sau conform PUZ.

- Se interzice mansardarea şarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea sa fie consolidate, restaurate si puse in valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

- este interzis a se adăuga jumătăţi de niveluri care cresc artificial înălţimea construcţiei

- regim de înălţime maxim admis pentru locuinţe individuale – Parter, pentru locuinţe colective , fără a depăşi P+4, pentru celelalte tipuri de funcţiuni fără a depăşi P+2.

#### **ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR :**

Pentru clădirile monument istoric:

Orice intervenţie se va realiza numai conform Legii 422/2001

Pentru celelalte clădiri incluse in centrul istoric al Oraşului Jibou:

- Se va interzice afectarea decoraţiunilor valoroase existente pe faţadele mai vechi. Existenţa lor dau unicitate si valoare urbanistica.

- Ferestrele originale vor fi păstrate prin recondiţionare, menţinerea tâmplăriei si dispunerea canatelor, păstrarea proporţiilor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate si a tâmplăriei PVC. Se vor păstra tâmplăriile din lemn cu decoraţiuni si se vor înlocui foliile din sticla cu geam termopan cu proprietăţi izolatoare. Sunt acceptate obloanele din lemn, exclus jaluzelele din plastic.

- Se interzice înlocuirea tâmplăriilor decorative. Acestea vor fi reabilitate;

- Se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete si se vor întocmi studii de culoare avizate de către DJCPN.

- Se va interzice utilizarea finisajelor străine mediului istoric, atât la case, cât şi 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 faţade ;

- Se va permite utilizarea pentru învelitori doar a ţiglelor ceramice şi de beton, precum şi a ţiglelor de tablă, a tablei cutate şi a tablei fălţuite- dar numai cu condiţia 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 imitaţii stilistice, pastişe arhitecturale, imitaţii de materiale

- Se interzic elemente parazitare – ieşiri din volum

- Panourile publicitare şi reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind amplasamentul, dimensiunile şi forma acestora, luând-se in vedere: transparenta vitrinelor, fără inscripţii, se vor lumina din interior, iar reclamele montate pe faţadele clădirilor se vor realiza cat mai discret. Acestea vor fi realizate pe suport transparent sau cu litere independente detaşate sau de tip decorativ aşezata perpendicular pe faţada din fier forjat; in situaţia necesităţii dispunerii mai multor reclame pe aceeaşi clădire, acestea se vor aşeza ordonat, pe panouri discrete de aceeaşi dimensiune, la intrarea in gang, uşa sau poarta. Se interzic copertinele din materiale plastice, cele agresive care acoperă părţi mari ale faţadelor sau care acoperă ferestrele, cele cu aspect dezordonat, culori stridente. Se efectua studii suplimentare pentru întocmirea unor forme tip de reclame – avizat de DJCPN.

- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/branşament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spaţiul public. Montajul în



ganguri de acces sau în curţi va fi discret si fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nişe în zidarii/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase, în acest sens se va obţine avizul DJCPN;

#### **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile sunt racordate la rețelele publice locale.
- Se interzice conducerea apei pluviale către domeniul public sau parcelele vecine
- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor; acestea se vor masca astfel încât sa nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.
- La modernizarea sistemelor de rețele se va urmări :
  - eliminarea rețelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenți slabi
  - realizarea unor branșamente îngropate a rețelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperișurile clădirilor.

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

- Organizarea curților se va face cu urmărirea creării unui spațiu pavat central si zone de plantații in jurul clădirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul rămas după executarea lucrărilor de construcții se va permite pavarea a max.50% din suprafața si 50% va fi plantat.

- Nu sunt admise pentru pavimente plăcile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafețele de pietriș, suprafețele de pavele cu goluri pentru îniebare sau piatra naturala. Sunt permise amenajări care sa nu depășească înălțimea de 90 cm pe lot. Amenajări de tipul barbecue sunt admise doar in spatele clădirilor principale.

- Se interzice amplasarea de construcții in detrimentul spatiilor verzi publice.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- La aliniament este permisă realizarea porților înzidite conform specificului țesutului urban sau ganguri de acces.

- Înălțimea maxima a împrejmuirilor nu va depăși 1,50 m.

- Se interzice folosirea următoarelor materiale pentru porți si împrejmuiri: tabla cutata, fier dublat cu policarbonat translucid; se vor folosi lemnul, fierul forjat.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

- POT maxim – 60 %

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim – 3,00

## ZCP „C2”

### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**ZCP „C2” – reprezintă o Subzonă a Unității teritoriale „C”, o parte a zonei centrale a satului Cuceu**, constituită din construcții cu valoare locală datând în general de la începutul sec. XX, reunite într-un țesut urban specific cu regim de înălțime parter. Subzona este una din cele două subzone componente ale **Zonei construite protejate propuse pentru satul Cuceu**. Are structură și aspect specifice funcțiilor rurale de tip central, înglobând diverse activități de interes public. Este constituită dintr-un țesut urban valoros și cuprinde o sumă de case de locuit cu valoare de patrimoniu construit local (CP) dintre care una propusă spre clasare LMI ,precum și clădiri social-culturale cu același statut (CP) protejat propus: biserica ortodoxă, căminul cultural și magazinul. Este delimitată astfel: N- drum, E- drum și limite de proprietate, S- limită cimitir și limite de proprietate, V- limite de proprietate.

Parcelarul este în general unul aerat, (cu fronturi de 30-40 m. și clădiri dispuse unele paralel cu drumul) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale monovolum.

Zona protejată s-a stabilit astfel încât să se asigure perspective optime asupra obiectivelor și să se prezerve ambianța istorică a centrului. Prelungirea ZCPC2 până la extremitățile străzilor incluse are rolul de a proteja capetele de perspectivă, esențiale în perceperea ambianței istorice. Pentru ZCPC2 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 ZCPC2 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 descrisa mai sus se interzice orice intervenție fără avizul DJCPN Sălaj.

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

Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea si punerea in valoare a clădirilor cu valoare arhitecturala si ambientala – in principal lucrări de restaurare si amenajare pentru vizitare.

Până la aprobarea PUZ, autorizarea lucrărilor de construire/desființare se vor face conform prezentului regulament, cu aviz DJCPN.

### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1 - Utilizări permise

In clădiri existente si țesut urban existent:

- Sunt permise activitățile originare pentru care au fost destinate clădirile marcate ca fiind protejate.

- Funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, cult, cultura, învățământ, sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe, alte servicii (cabinete individuale, birouri proiectare, asistenta, consultanta, etc) .

- Străzi, alei pietonale, piste pentru biciclete, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), locuri de joaca, amenajări ale spațiului public, echipamente publice si tehnico- edilitare.

- Spatii verzi publice, mobilier urban

Clădiri viitoare:

- datorită procentului mare de ocupare a terenului si a densității mari a clădirilor, nu se admit inserții noi in afara de cele menționate la articolul 2.

### **Art. 2 - Utilizări permise cu condiții**

- Construcțiile noi sunt admise numai in urma desființării unei clădiri și aviz DJCPN si respectarea prezentului regulament

- Se admit construcții noi cu condiția ca acestea sa reprezinte dotări publice, sa aibă caracter ambiental sau de comemorare, de exemplu: amenajări in spatiile verzi de construcții ornamentale, mobilier urban, monumente comemorative, panouri informative, amenajări stații de autobuz, busturi, statui, monumente comemorative, etc. - numai cu aviz DJCPN si/sau studii suplimentare (după caz)

- Mansardarea clădirilor se va face numai in volumul inițial al clădirilor; Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Acestea sa fie consolidate, restaurate si puse in valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

- Se admit extinderi ale clădirilor, dar numai pentru spatiile care nu sunt vizibile din circulațiile publice, cu aviz DJCPN si cu condiția ca acestea nu depășească volumele si nici înălțimile existente.

- Lucrările tehnico – edilitare se vor realiza numai cu condiția ca acestea sa nu contribuie la degradarea imaginii urbane si numai cu aviz DJCPN. Se vor lua masuri de desființare a rețelelor aeriene de electricitate si telecomunicații si transpunerea acestora in canale tehnice dispuse îngropat.

- Activitățile de comerț sunt permise numai pentru cel de tip en-detail

- Construcțiile provizorii sunt admise numai in cadrul organizării unor evenimente/lucrări publice, in condițiile autorizării conform legilor in vigoare si cu acordul DJCPN după caz.

### **Art. 3 – Interdicții permanente:**

-In zona protejata nu sunt admise activități si funcțiuni care pot dauna calității mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activități ca : vânzări en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de construcții, gatere, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spălătorii auto, industrii altele decât cele manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de

transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupună un public mai numeros decât 25 de persoane sau care sa impună prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata; in zona nu sunt admise funcțiuni de parcare, stații de vânzare a carburanților auto; sunt admise funcțiuni de locuire, dar fără a se admite locuire colectiva de mai mult de doua unități de locuire pe lot; de asemeni sunt admise funcțiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

- Sunt strict interzise funcțiuni care presupun realizarea de suprafețe de depozitare colectare a deșeurilor re folosibile sau a deșeurilor urbane.

- Sunt permise activitățile originare pentru care au fost destinate clădirile marcate ca fiind protejate.

- Sunt interzise lucrări de terasamente de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- Este interzisa utilizarea suprafețelor aferente clădirilor existente destinate locurilor de parcare, spatiilor verzi, grădini, accese, alei, pentru construirea altor clădiri.

- Este interzisa construirea garajelor individuale

- Depozitarea de orice fel in incintele parcelelor

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ,RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR**

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

- Se impune menținerea parcelarului tradițional existent, evitarea comasărilor sau a subîmpărțirilor.

- In cazul apariției necesității unor re lotizări, acestea se vor realiza numai la inițiativa autorităților publice locale, cu avizul DJCPN si reglementare detaliata printr-un PUZ aprobat conform Legii.

#### **ART. 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 intervenție (construcție noua, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament.

- Așezarea unei construcții noi intre una retrasa si una in aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasa.

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se află clădiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decât clădiri cu caracter definitiv, nu sunt admise clădiri temporare sau cu structuri temporare.

Pe loturile din aceasta zonă, in limita alinierilor stabilite prin planșa anexata fiecărei zone in parte, sunt permise clădiri cu caracter temporar, dacă ele

adăpostesc activităţi tradiţionale de creştere a animalelor sau depozitare tradiţională de produse agricole, nu creează noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinătăţilor; aceste clădiri se vor amplasa cu faţada în spatele faţadei posterioare a clădirilor principale dincolo de limita de protecţie subliniată în planşa de regulament. După expirarea autorizaţiei de funcţionare toate clădirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare şi se va cere realizarea unor clădiri cu caracter definitiv.

#### **ART. 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- în regim izolat: parcelele se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin 3 metri.

- în regim cuplat: clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage fata de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin 3 metri.

- în regim continuu: clădirile construite în regim înşiruit se vor dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepţia celor de colt care vor întoarce faţade spre ambele străzi;

- în toate situaţiile, retragerile fata de limitele posterioare ale parcelelor va fi de cel puţin 5 metri.

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

- În situaţiile desfiinţării unor clădiri, noile construcţii se vor realiza cu aviz DJCPN.

- Fata de construcţiile existente pe aceeaşi parcelă se va respecta o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii cea mai înaltă, dar nu mai puţin de 3 metri.

#### **ART. 8 – CIRCULATII SI ACCESE**

- Se va prevedea câte un acces auto şi unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto şi pietonal pot fi comune sau separate dar lăţimea totală a porţilor nu va depăşi 3 m. Nu sunt admise porţi acordeon sau alte tipuri de porţi prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă şi aspect fata de gard. Sunt permise automatizări care să nu dăuneze aspectului general al gardului şi porţilor.

#### **ART. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staţionarea autovehiculelor se va admite numai în afara circulaţiei publice

-Se va prevedea câte un acces auto şi unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto şi pietonal pot fi comune sau separate dar lăţimea totală a porţilor nu va depăşi 3 m. Nu sunt admise porţi acordeon sau alte tipuri de porţi prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă şi aspect fata de gard. Sunt permise automatizări care să nu dăuneze aspectului general al gardului şi porţilor.

## **ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR :**

- Se va păstra înălțimea clădirilor în forma lor originală, fără a se recurge la unificări sau subparcelări și apoi modificări ale construcțiilor ce decurg din aceste operațiuni (fațade, acoperișuri, curți interioare etc.). În cazuri excepționale se pot realiza operațiunile menționate la acest alineat pe baza unui studiu și cu avizul CTATU și a organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii, DJC Sălaj.

- În situații speciale, în baza unor expertize tehnice realizate de către experți tehnici atestați conform legislației în vigoare, se admit mansardări cu păstrarea înălțimilor, formelor și a siluetelor zonei.

- Se vor păstra coșurile de fum.

- Închiderea unor unghiuri de vedere de interes major din Z.C.P. prin amplasarea de construcții noi sau prin poziționarea elementelor de reclamă, este interzisă.

- Înălțimea maximă a clădirilor ce poate rezulta din intervențiile noi în zona protejată, alte amplasamente decât cele ale clădirilor propuse pentru clasare LMI și vecinătățile aferente, va fi egală cu cea a celei mai înalte clădiri din cadrul frontului stradal în care se intervine.

- În cazul clădirilor noi, rezultate ca înlocuire a uneia desființate, înălțimile vor fi preluate de la clădirile vecine, fiind admisă depășirea cu cel mult un nivel.

- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

- este interzis a se adăuga jumătăți de niveluri care cresc artificial înălțimea construcție

- Clădirile din vecinătatea clădirilor marcate ca protejate vor avea cornișa la aceeași înălțime cu cea a clădirilor protejate. Pentru fiecare clădire se va lua în considerare clădirea protejată cea mai apropiată pentru determinarea înălțimii. În funcție de soluția aleasă se vor determina mansardarea clădirilor sau retragerile în terase. Pentru clădirile care nu se afla în directă relație cu o clădire protejată (între ele și clădirea protejată se afla o altă clădire care respecta condițiile de construire date) se ia în considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea înălțimii admise fără a se mai lua în considerare și respectarea cornișei.

## **ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR :**

- Se va interzice afectarea decorațiunilor valoroase existente pe fațadele mai vechi. Existența lor dau unicitate și valoare urbanistică.

- Ferestrele originale vor fi păstrate prin recondiționare, menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor, păstrarea proporțiilor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriei PVC. Se vor păstra tâmplăriile din lemn cu decorațiuni și se vor înlocui foliile din sticlă cu geam termopan cu proprietăți izolatoare. Sunt acceptate obloanele din lemn, exclusiv jaluzelele din plastic.

- Se interzice înlocuirea tâmplărilor decorative. Acestea vor fi reabilite;
- Se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete și se vor întocmi studii de culoare avizate de către DJCPN.
- 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 fațade ;
- 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 diferită a parterului fata de nivelele superioare.
- Se interzic imitații stilistice, pastişe arhitecturale, imitații de materiale
- Se interzic elemente parazitare – ieșiri din volum
- Panourile publicitare și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind amplasamentul, dimensiunile și forma acestora, luând-se în vedere: transparenta vitrinelor, fără inscripții, se vor lumina din interior, iar reclamele montate pe fațadele clădirilor se vor realiza cât mai discret. Acestea să se realizeze pe suport transparent sau cu litere independente detașate sau de tip decorativ așezate perpendicular pe fațada din fier forjat; în situația necesității dispunerii mai multor reclame pe aceeași clădire, acestea se vor așeza ordonat, pe panouri discrete de aceeași dimensiune, la intrarea în gang, ușa sau poarta. Se interzic copertinele din materiale plastice, cele agresive care acoperă porți mari ale fațadelor sau care acoperă ferestrele, cele cu aspect dezordonat, culori stridente. Se vor efectua studii suplimentare pentru întocmirea unor forme tip de reclame – avizat de DJCPN.
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/branșament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidarii/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase, în acest sens se va obține avizul DJCPN;
- Intervențiile la fațadele clădirilor din ZCP C2 vor fi executate unitar respectându-se atât coerența fațadelor clădirilor cât și coerența ansamblului.
- Nu se admite montarea instalațiilor, aparatelor de instalații, agregatelor exterioare pentru climatizare pe fațadele sau pe panta dinspre stradă;
- Tâmplăriile originare se vor păstra și recondiționa. În cazuri bine justificate se acceptă înlocuirea tâmplărilor originare cu altele din același material, numai cu avizul DJC Sălaj.
- În cazuri excepționale, pentru realizarea de goluri de ușă, se admite modificarea pe verticală doar a golurilor de fereastră, cu condiția ca golul nou creat să se încadreze armonios în ansamblul imaginii și să respecte stilul arhitectural al clădirii. Toate fațadele clădirii se vor trata unitar.

- În cazul unor construcții noi pe amplasamente libere unde au existat sau nu construcții vechi, se vor realiza fațade cu expresie modernă, dar ținând cont de scara arhitecturală a fronturilor existente, cadență, ritm, raportul plin/gol.
  - Gangurile de acces și portalurile vor fi protejate structural și vizual prin îndepărtarea elementelor nespecifice apărute în timp.
  - Toate elementele de „detaliu arhitectural” valoroase, inclusiv accesoriile și dotările specifice existente vor fi restaurate sau refăcute identic pe bază documentară.
  - Pe fațadele clădirilor din zona construită protejată nu se vor poziționa nici un fel de conducte, utilaje și instalații, cele existente trebuind să fie eliminate odată cu reabilitarea fațadelor sau cu activitatea de modernizare și întreținere a lucrărilor de instalații.
  - Se interzice folosirea materialelor, texturilor și tehnicilor de finisare nespecifice stilului și epocii de care aparține clădirea și îndepărtarea nejustificată a tencuielilor istorice.
  - Se interzice folosirea materialelor de finisaj impermeabile cu excepția cazurilor tradiționale existente.
  - La orice refacere a fațadelor se va realiza o reabilitare în baza studiilor de parament și a materialelor documentare oferite de studiile istorice. Reîntregirea detaliilor de arhitectură și a decorațiilor dispărute odată cu lucrări anterioare de refacere nefundamentate, este necesar a fi bine fundamentată, documentată și totodată obligatorie.
  - Din curțile interioare vor fi îndepărtate volumele parazitare, acestea se vor pune în valoare și amenaja cât mai aproape de forma originală.
  - Pavajul, decorațiile și elementele de mobilier cu valoare istorică se vor menține, recondiționa sau repara după caz ( de ex.: dale de piatră sau pavele de lemn etc.) Orice modificare sau înlocuire a materialelor existente va fi făcută pe bază de proiect și numai cu avizele prealabile ale DJC Sălaj și CTATU.
- Scările de acces și cursivele, indiferent de materialul din care sunt executate, se vor păstra și reabilita pe bază de proiecte avizate în aceleași condiții ca mai sus.
- Se interzice desființarea elementelor utilitare sau cu valoare documentară (ștergătoare de picioare, mânere, nișe pentru iluminatul cu felinar, etc.).
  - Confecțiile metalice și cele din lemn tradiționale de la balustrade, console etc. se vor menține, conserva și restaura.

## **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice locale.
- Se interzice conducerea apei pluviale către domeniul public sau parcelele vecine
- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor; acestea se vor masca astfel încât să nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.
- La modernizarea sistemelor de rețele se va urmări :
  - Eliminarea rețelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenți slabi



- Realizarea unor branşamente îngropate a reţelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperişurile clădirilor.

### **ART. 13 - PAVIMENTE ŞI SPAȚII PLANTATE**

- Loturile care păstrează pavimentele din piatra de râu vor păstra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curţilor se va face cu urmărirea creării unui spaţiu pavat central si zone de plantaţii in jurul clădirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul rămas după executarea lucrărilor de construcţii se va permite pavarea a max.50% din suprafaţa si 50% va fi plantat.

- Nu sunt admise pentru pavimente plăcile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafeţele de pietriş, suprafeţele de pavele cu goluri pentru înierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajări care sa nu depăşească înălţimea de 90 cm pe lot. Amenajări de tipul barbecue sunt admise doar in spatele clădirilor principale.

- Se interzice amplasarea de construcţii in detrimentul spatiilor verzi publice.

### **ART. 14 – ÎMPREJMUIREA LOTURILOR, GARDURI, ACCESE PE LOT**

- Gardurile situate către spatiile publice nu vor avea o înălţime mai mare de 1,5m. se vor putea realiza tradiţional din lemn si/sau împletituri de nuiele sau garduri cu soclu, din care 50 cm, soclu plin si restul panou in proporţie de minim 50%.

- Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor către strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidărie si imitaţii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placări cu materiale ce imita piatra.

In cazul in care se realizează elemente de zidărie sau beton părţile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdărie, care sa poată fi uşor curăţate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a părţilor superioare aceasta se va face cu materiale de învelitoare tradiţionale – sita sau ţigla ceramica.

- Împrejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri tradiţionale de max.2m înălţime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor îmbracă in plante căţărătoare. Vor fi păstrate obligatoriu pe lângă aceste garduri zone nepavate sau construite cu lăţimea de 40cm, pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

- Se va prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar lăţimea totala a porţilor nu va depăşi 3 m. Nu sunt admise porţi acordeon sau alte tipuri de porţi prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizări care sa nu dăuneze aspectului general al gardului si porţilor.

- Se interzice folosirea următoarelor materiale pentru porţi si împrejmuiri: tabla cutata, fier dublat cu policarbonat translucid; se vor folosi lemnul, fierul forjat.

## **POSSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

- **POT maxim – 50 %** in condiţiile încadrării in limitele de aliniere din planşa anexa.

Faşada către strada a clădirii nu va depăşi doua treimi din deschiderea lotului către strada.

Alinierea clădirilor principale către strada sunt obligatorii in conformitate cu planşa anexa.pe o deschidere de minim jumătate din lăţimea faşadei.

Nu se permite desfiinţarea, mutarea, demolarea parţiala a clădirilor marcate ca fiind protejate.

Extinderile acestor clădiri vor fi orientate in mod asemănător pe teren cu cele ale clădirilor iniţiale. In cazul in care ampenta la sol a extinderilor depăşeşte, in cazul acestor clădiri POT maxim prevalează ampenta la sol admisa cf. planşa anexa.

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- **CUT maxim – 1,00**

Clădirile din vecinătatea clădirilor marcate ca protejate vor avea cornişa la aceeaşi înălţime cu cea a clădirilor protejate. Pentru fiecare clădire se va lua in considerare clădirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea înălţimii. In funcţie de soluţia aleasa se vor determina mansardarea clădirilor sau retragerile in terase. Pentru clădirile care nu se afla in directa relaţie cu o clădire protejata (intre ele si clădirea protejata se afla o alta clădire care respecta condiţiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea înălţimii admise fără a se mai lua in considerare si respectarea cornişei.

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### LM și a SUBZONELOR ZCP „LM1” și ZCP „LM2”

#### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general cât și locuințe.

- Deoarece acest UTR conține și subzone construite protejate, în conformitate cu articolul 47, pct.(3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, este obligatorie întocmirea câte unui plan urbanistic zonal pentru aceste teritorii. Pentru localitățile Jibou și Cuceu, aceste PUZ-uri vor studia și cuprinde integral și terenul ocupat de Zonele construite protejate propuse (ZCP) în zona centrală adiacentă, iar documentația se va întocmi în conformitate cu „Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate”, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003, denumit în continuare „PUZCP”.

- Se acceptă întocmirea acestor documentații de tip PUZ, pentru suprafețe parțiale (dar cu analizarea parcelei/parcelor în sens istoric în integralitatea lor) numai în baza avizului prealabil eliberat de către CTATU și a structurilor reprezentante a MC. Se recomandă, (în vederea simplificării demersurilor) realizarea unei consultări prealabile în cadrul CZMI Cluj, în ceea ce privește conturul propus spre analiză prin PUZ/PUZCP (după caz) cât și tema de proiectare dorită.

- Regulamentul local de urbanism aferent acestor documentații PUZCP va cuprinde prevederi exprese privind protecția monumentelor sau a clădirilor cu valoare istorică din zonă, urmând a permite pentru viitoarele lucrări de construcții din zona studiată, un regim de înălțime și indici POT și CUT care să nu concureze sau să afecteze în vreun fel locațiile de habitat cu identitate locală valoroasă.

- Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul DC Sălaj eliberat în baza recomandărilor Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

#### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- locuințe, sedii de firme și instituții care prestează servicii (cazare, alimentație publică, săli multifuncționale, centre financiare, comerț etc;

**În acest UTR, regăsim în orașul Jibou și respectiv satul Cuceu, și câte o Subzonă cu statut de zonă construită protejată, ZCP „LM1” și respectiv ZCP „LM2” pentru care prezentăm mai jos Reglementări urbanistice distincte de construire care au caracter prioritar și se adaugă celor generale specifice prezentei fișe.**

Prezenta fişă de prescripţii specifice UTR „LM”, la Art. 25 cuprinde şi recomandări specifice pentru imobilele cu valoare istorică locală, notate „CP” şi **situat** izolat în afara acestor subzone construite protejate.

**Pentru localităţile oraşului, datorită prezenţei locaţiilor de habitat cu identitate locală valoroasă, clădiri şi anexe gospodăreşti (construcţii) protejate urbanistic, notate pe planşele de reglementări cu indicativul „CP”, prezente în aceste localităţi, orice demers investiţional care vizează zonele menţionate, necesită punctul de vedere prealabil al DJC.**

Regulamentul local de urbanism cuprinde prevederi exprese şi restrictive la Art. 25, care se adaugă la reglementările specifice zonei **LM**, privind protecţia clădirilor şi a zonelor de protecţie menţionate.

Imobilele „CP” regăsite în acest UTR sunt:

**Oraşul Jibou-**

- Str. Libertăţii numerele: 53, 60, 62, 65;
- Str. Tudor Vladimirescu numerele: 26, 30, 50;
- Str. Spitalului numerele: 5 şi 13 /1;
- Str. Gh. Doja nr. 5;

**Satul Cuceu-** Casele şi anexele gospodăreşti de la numerele: 6, 15, 20, 227, 229, 230, fn (casa propusă pt. clasare situată vis-à-vis de nr 248);

**Satul Husia-** Casa şi anexele gospodăreşti de la numărul: 120,;

**Satul Rona-** Casele şi anexele gospodăreşti de la numerele: 68, 122;

**Satul Var-** Casa şi anexele gospodăreşti de la numărul ...

**Art. 2 – Funcţiunea dominantă a zonei**

- locuire şi servicii adiacente;

**Art. 3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei**

- birouri, comerţ, alimentaţie publică, săli multifuncţionale, spaţii comerciale;

**2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**Art. 4 - Utilizări permise**

- locuinţe;
- sedii de companii si firme;
- servicii pentru întreprinderi şi populaţie;
- comerţ;
- pensiuni turistice, moteluri;
- servicii de alimentaţie publică, catering, restaurante;
- servicii financiar bancare, de asigurări şi consultanţă financiară;
- poşta şi telecomunicaţii;
- parcaje;

**Art. 5 - Utilizări permise cu condiţii**

- Construcţiile noi sunt admise numai in urma desfiinţării unei clădiri şi aviz DJCPN si respectarea prezentului regulament

- Se admit construcții noi cu condiția ca acestea să reprezinte dotări publice, să aibă caracter ambiental sau de comemorare, de exemplu: amenajări în spațiile verzi de construcții ornamentale, mobilier urban, monumente comemorative, panouri informative, amenajări stații de autobuz, busturi, statui, monumente comemorative, etc. - numai cu aviz DJCPN și/sau studii suplimentare (după caz)
- Mansardarea clădirilor se va face numai în volumul inițial al clădirilor; Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- Se admit extinderi ale clădirilor, dar numai pentru spațiile care nu sunt vizibile din circulațiile publice, cu aviz DJCPN și cu condiția ca acestea să nu depășească volumele și nici înălțimile existente.
- Lucrările tehnico – edilitare se vor realiza numai cu condiția ca acestea să nu contribuie la degradarea imaginii urbane și numai cu aviz DJCPN. Se vor lua măsuri de desființare a rețelelor aeriene de electricitate și telecomunicații și transpunerea acestora în canale tehnice dispuse îngropat.
- Activitățile de comerț sunt permise numai pentru cel de tip en-detail
- Construcțiile provizorii sunt admise numai în cadrul organizării unor evenimente/lucrări publice, în condițiile autorizării conform legilor în vigoare și cu acordul DJCPN după caz.
- se admit restaurante și spații pentru pariuri și jocuri de noroc de orice tip, care comercializează pentru consum băuturi alcoolice, numai la o distanță de min. 100 m de instituțiile publice (școli, grădinițe, etc.) și lăcașele de cult;
- se prevăd funcțiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinația spațiilor va fi destinată unor spații comerciale și serviciilor alocate trecătorilor;
- în zonele cu riscuri de alunecare și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unui **studiu geotehnic**, care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte, cât și a măsurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenți și inundații.

#### **Art. 6 – Interdicții temporare:**

- orice construcție și orice lucrare de construire în subzonele construite protejate **ZCP „LM1”** și **ZCP „LM2”** până la obținerea prealabilă a avizului DJC Sălaj formulat în conformitate cu prevederile legale;
- orice construcție cu valoare istorică locală notată „**CP**” până la respectarea și conformarea la recomandările de specialitate ale Direcției pentru Cultură Sălaj.
- orice construcții de monumente de for public până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

#### **Art. 7 – Interdicții permanente:**

- în zonele cu interdicție de construire, orice fel de lucrări de construire altele decât cele de înlăturare a fenomenelor de risc;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau care incomodează traficul, precum unități agro-zootehnice, abatoare, stații de întreținere auto, etc;

- construcţii provizorii de orice natură, mai puţin lucrările de organizare de şantier;
- activităţi care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparţinând circulaţiilor publice sau instituţiilor publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- anexe gospodăreşti destinate creşterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice pentru animalele de companie sau la sate, nevoilor familiei;
- depozitare pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deşeurilor urbane, cu excepţia punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);

### **3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea faţă de punctele cardinale**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
- pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure însorirea şi iluminatul optim natural
- pentru constructii comerciale se vor folosi insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

##### **Art. 9 - Amplasarea faţă de drumurile publice**

- Retrageri de cel puţin 5 metri fata de aliniament.
- Este necesar ca pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanta dintre axul drumului şi construcţiile situate de o parte şi alta a drumurilor judeţene sa fie de minimum 24 m.
- sau conform P.U.Z.;

#### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

- Se vor respecta prevederile art. 20, pag 19 din prezentul regulament local.

#### **Art. 11 - Amplasarea 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 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;
- Este necesar 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 să fie de minimum 24 m.

#### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

##### **a. față de limitele laterale și posterioare**

- se va respecta art. 24 pag 20 din prezentul regulament local;
- în cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificările ulterioare) și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

##### **b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se va respecta ART. 24 din prezentul RLU;
- în cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil - cu modificările ulterioare - și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;
- în regim izolat: parcelele se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3 metri.
- în regim cuplat: clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 3 metri.
- în regim continuu: clădirile construite în regim înșiruit 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;
- în toate situațiile, retragerile față de limitele posterioare ale parcelelor va fi de cel puțin 5 metri.

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile și pietonale**

- conform art. 25 și anexa nr. 4 (pag. 35) din prezentul regulament de urbanism se vor respecta următoarele permisiuni :
- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lăţime min. de 3,80 m şi înălţime min. de 4.20 m;

- Se va prevedea câte un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar lăţimea totala a porţilor nu va depăşi 3 m. Nu sunt admise porţi acordeon sau alte tipuri de porţi prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizări care sa nu dăuneze aspectului general al gardului si porţilor.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### **Art. 14 - Racordarea la reţelele existente**

- in condiţiile stabilite de administratorii reţelelor, sau realizarea de soluţii de echipare individuala in cazul inexistentei unor reţele (conform art. 27 pag. 23 din prezentul regulament local);

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulaţiile publice şi se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV şi a altor reţele de utilităţi;

#### **Art. 15 - Realizarea de reţele noi**

- se va face în condiţiile respectării art. 28 (pag. 25) din prezentul Regulament de urbanism;

- Se interzice conducerea apei pluviale către domeniul public sau parcelele vecine

- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe faţadele clădirilor; acestea se vor masca astfel încât sa nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.

- La modernizarea sistemelor de reţele se va urmări :

- eliminarea reţelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenţi slabi

- realizarea unor branşamente îngropate a reţelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperişurile clădirilor.

#### **Art. 16 - Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare**

-Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

-Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

-Lucrările prevăzute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR**



### **Art. 17 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- pentru construibilitate parcelele vor avea un front la stradă de min. 15,0 m. și suprafața de min. 500 mp. sau conform PUZ aprobat; fac excepție subzonele ZCP „C1” și ZCP „C2” care se vor supune reglementărilor special dedicate cu respectarea parcelarului istoric în baza avizului prealabil al DJC Sălaj;
- sau conform P.U.Z.;

### **Art. 18 – Înălțimea construcțiilor**

- pentru toate clădirile noi înălțimea maximă la streășină va fi,  $H_{max} = 9,00$  m;

### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 40%;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 1,2 mp Adc/mp teren;

## **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **Art. 22 – Parcaje**

- conform art. 33 pag. 26-27 și anexa nr. 5 din prezentul regulament local, cu respectarea următoarelor:
- nu se admite staționarea autovehiculelor în fata accesului în incintă;
- în cadrul fiecărei parcele se vor asigura parcări în garaje (în clădiri separate sau înglobate în clădiri) și locuri de parcare în aer liber;
- în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de bază se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;
- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

### **Art. 23 – Spații verzi**

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- în parcelele incintelor prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasa de sarma întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.10 m;

### **Art. 25 – REGULI RESTRICTIVE PENTRU ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI A ZONELOR DE HABITAT CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ**

- În zonele de habitat cu identitate locală valoroasă, locații cuprinzând clădiri/construcții protejate urbanistic identificate cu notația "CP", orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către DJC Sălaj.
- Se va evita amplasarea de construcții noi în zonă sau supraetajarea celor existente cu regim mai mare de înălțime spre a lăsa deschisă perspectiva spre imobilul protejat și a nu știrbi din importanța acestuia și/sau pentru păstrarea specificului local al construcțiilor zonei.
- Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice existente ale construcțiilor din zonă, parcelarul, volumetria, tipul de acoperiș, tipurile de goluri, etc.
- Refacerea împrejmuirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Sălaj.
- Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tâmplărie PVC albă, tablă ondulată și/sau colorată) fiind total interzisă.
- Se va îmbunătăți aspectul arhitectural al construcțiilor care au fost alterate în mod nefericit prin lucrări de construire anterioare lipsite de profesionalism și în baza unor documentații nevizate/neautorizate potrivit legii.
- Nu se înlocuiește țigla ceramică de la învelitori cu alte materiale;
- Se păstrează copacii și pomii valoroși din zonă.
- În cazul amplasării unor firme acestea vor fi de mici dimensiuni, realizate din materiale de calitate

- Se va avea în vedere refacerea la clădiri, a întregii fațade, fără intervenții în mod fragmentat;
- Eventualele extinderi la case vor folosi doar terenurile din spatele acestora, cu respectarea tipologiilor de gospodării locale încetățenite în zonă.
- Nu se vor demola casele cu arhitectură tradițională de tipul celor valoroase menționate în studiul istorico-urbanistic.
- În cazul caselor din cărămidă nearsă pot fi admise demolări - dacă nu corespund d.p.d.v. structural iar dacă proprietarii acestora doresc sau sunt determinați să reabiliteze clădirile - cu obligativitatea de a reconstrui tronsoanele dinspre stradă în mod identic cu cele existente. Se pot face extinderi în interiorul parcelei care să nu afecteze vizual ansamblul.
- Nu se admite placarea mansardelor și a frontoanelor cu lambriuri din plastic sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.
- Nu se admit placările cu piatră la colțurile clădirii sau imitațiile din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice aplicate la soclul acestora.
- Nu se vor distruge elementele decorative existente ale fațadelor și nu se vor modifica golurile care păstrează forma inițială a clădirii.

## FIŞA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A subzonelor **ZCP „LM1”** și **ZCP „LM2”**

### **ZCP „LM1”**

1.

## **2. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**ZCP „LM1”** – reprezintă o Subzonă a Unității teritoriale „LM”, o parte a zonei construite protejate a oraşului Jibou, constituită din construcții valoroase datând în general din secolul al XIX-lea și începutul sec. XX, reunite într-un ţesut urban specific cu regim de înălțime majoritar parter și parțial parter și etaj. Subzona este una din cele două subzone componente ale **Zonei construite protejate propuse pentru oraşul Jibou**. Are o structură complexă specifică funcțiilor de servicii și locuire. Este constituită majoritar din câteva clădiri de locuit și spații comerciale mici și servicii.

Parcelarul este în general neuniform, regăsindu-se parcele cu fronturi medii (25-40 m) și clădiri dispuse frontal sau paralel cu drumul, sau cu fronturi mai mici în cazul edificiilor înguste spre stradă (12-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale monovolum. Imobilele sunt situate în aliniament, cu porțiuni semnificative de tip închis. Structura urbană a suferit modificări ca rezultat al evoluției istorice și unele intervenții neinspirate de dată recentă care se cer a fi corectate.

O altă categorie regăsită în acest perimetru în care ţesutul urban este dominat de clădiri cu valoare istorică, este cea a **clădirilor neutre d.p.d.v. arhitectural și fără valoare istorică**, unele dintre acestea chiar intervenții parazitare, neinspirate, de dată recentă, care vor trebui în baza avizului prealabil al CTATU și respectiv al DJC, să suporte îmbunătățiri.

Imobilele „CP” regăsite în acest UTR sunt:

#### **Oraşul Jibou-**

- Str. Libertății numerele: 53, 60, 62, 65;
- Str. Tudor Vladimirescu numerele: 26, 30, 50;
- Str. Spitalului numerele: 5 și 13 /1;
- Str. Gh. Doja nr. 5;

#### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- locuințe, sedii de firme și instituții care prestează servicii (cazare, alimentație publică, săli multifuncționale, centre financiare, comerț )etc;

#### **Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- locuire și servicii adiacente;

#### **Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- birouri, comerț, alimentație publică, săli multifuncționale, spații comerciale;

## 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe;
- sedii de companii și firme;
- servicii pentru întreprinderi și populație;
- comerț;
- pensiuni turistice, moteluri;
- servicii de alimentație publică, catering, restaurante;
- servicii financiar bancare, de asigurări și consultanță financiară;
- poșta și telecomunicații;
- parcaje;

### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- Construcțiile noi sunt admise numai în urma desființării unei clădiri și aviz DJCPN și respectarea prezentului regulament
- Se admit construcții noi cu condiția ca acestea să reprezinte dotări publice, să aibă caracter ambiental sau de comemorare, de exemplu: amenajări în spațiile verzi de construcții ornamentale, mobilier urban, monumente comemorative, panouri informative, amenajări stații de autobuz, busturi, statui, monumente comemorative, etc. - numai cu aviz DJCPN și/sau studii suplimentare (după caz)
- Mansardarea clădirilor se va face numai în volumul inițial al clădirilor; Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Acestea vor fi consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- Se admit extinderi ale clădirilor, dar numai pentru spațiile care nu sunt vizibile din circulațiile publice, cu aviz DJCPN și cu condiția ca acestea să nu depășească volumele și nici înălțimile existente.
- Lucrările tehnico – edilitare se vor realiza numai cu condiția ca acestea să nu contribuie la degradarea imaginii urbane și numai cu aviz DJCPN. Se vor lua măsuri de desființare a rețelelor aeriene de electricitate și telecomunicații și transpunerea acestora în canale tehnice dispuse îngropat.
- Activitățile de comerț sunt permise numai pentru cel de tip en-detail
- Construcțiile provizorii sunt admise numai în cadrul organizării unor evenimente/lucrări publice, în condițiile autorizării conform legilor în vigoare și cu acordul DJCPN după caz.
- se admit restaurante și spații pentru pariuri și jocuri de noroc de orice tip, care comercializează pentru consum băuturi alcoolice, numai la o distanță de min. 100 m de instituțiile publice (școli, grădinițe, etc.) și lăcașele de cult;
- se prevăd funcțiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinația spațiilor va fi destinată unor spații comerciale și serviciilor alocate trecătorilor;
- în zonele cu riscuri de alunecare și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unui **studiu geotehnic**, care indică

masurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte, cât și a măsurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenți și inundații.

#### **Art. 6 – Interdicții temporare:**

- orice construcție și orice lucrare de construire în subzona construită protejată **ZCP „LM1”** până la obținerea prealabilă a avizului DJC Sălaj formulat în conformitate cu prevederile legale;
- orice construcție cu valoare istorică locală notată „**CP**” până la respectarea și conformarea la recomandările de specialitate ale Direcției pentru Cultură Sălaj.
- orice construcții de monumente de for public până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

#### **Art. 7 – Interdicții permanente:**

- În zona protejată nu sunt admise activități și funcțiuni care pot dauna calității mediului construit. Astfel, în zona construită protejată sunt interzise activități ca : vânzări en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de construcții, gateri, magazine de consumabile și piese auto, service-uri și spălătorii auto, industrii altele decât cele manufacturiere, care să implice prezenta unor utilaje și mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care să presupună un public mai numeros decât 25 de persoane sau care să impună prezenta în zona a unui parc auto sau parcare special destinată; în zona nu sunt admise funcțiuni de parcare, stații de vânzare a carburanților auto; sunt admise funcțiuni de locuire, dar fără a se admite locuire colectivă de mai mult de două unități de locuire pe lot; de asemenea sunt admise funcțiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale și cabinete.

- Sunt strict interzise funcțiuni care presupun realizarea de suprafețe de depozitare colectare a deșeurilor re folosibile sau a deșeurilor urbane.

Sunt permise activitățile originare pentru care au fost destinate clădirile marcate ca fiind protejate.

- Sunt interzise lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor existente destinate locurilor de parcare, spațiilor verzi, grădini, accese, alei, pentru construirea altor clădiri.

- Este interzisă construirea garajelor individuale

- Depozitarea de orice fel în incintele parcelelor

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ,RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**

## **ART. 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)**

- Se impune menținerea parcelarului tradițional existent, evitarea comasărilor sau a subîmpărțirilor.

- În cazul apariției necesității unor relotizări, acestea se vor realiza numai la inițiativa autorităților publice locale, cu avizul DJCPN și reglementare detaliată printr-un PUZ aprobat conform Legii.

### **ART. 9 - 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 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.

### **ART. 10 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- în regim izolat: parcelele se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3 metri.

- în regim cuplat: clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage fata de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 3 metri.

- în regim continuu: clădirile construite în regim înșiruit 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;

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

### **ART. 11 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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.

### **ART. 12 – CIRCULATII SI ACCESE**

- Se vor menține circulațiile și accesele existente

- Se va prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect fata de gard. Sunt permise automatizări care să nu dăuneze aspectului general al gardului și porților.

### **ART. 13 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Este necesară desființarea garajelor și amenajarea parcarilor publice.

- 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:

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

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

- cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun.
- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuințe colective cu acces si lot in comun.

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

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

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

Pentru instituțiile financiar-bancare cate un loc de parcare la 20 de salariați si un spor de 50% pentru clienți ; in funcție de destinația clădirii si de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi împreuna 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 suprafața desfășurata a construcției pentru unități de pana la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de 400-600 mp
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurata a construcției pentru complexe comerciale de 600-2000 mp
- un loc de parcare la 40mp suprafața desfășurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

- pentru restaurante va fi prevăzut cate un loc de parcare la 5-10 locuri de masa ; la acestea se vor adaugă spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- pentru construcțiile de sănătate va fi prevăzut cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.



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

Pentru toate categoriile de construcţii si amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează :

-pentru complexuri sportive, săli de antrenament sau de competiţie, un loc de parcare la 5-20 de locuri

- la cele de mai sus se va adaugă un 1-3 locuri de parcare pentru autocar.

**ART. 14 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR :**

- In cazul clădirilor noi, rezultate ca înlocuire a uneia desfiinţate, înălţimile vor fi preluate de la clădirile vecine, fiind admisa depăşirea cu cel mult un nivel, sau conform PUZ.

- Se interzice mansardarea şarpantelor istorice valoroase. Acestea vor fi consolidate, restaurate si puse in valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

- este interzis a se adăuga jumătăţi de niveluri care cresc artificial înălţimea construcţie

- regim de înălţime maxim admis pentru locuinţe individuale – Parter, Parte + etaj si Parter + Mansarda.

**ART. 15 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR :**

Pentru clădirile monument istoric:

Orice intervenţie se va realiza numai conform Legii 422/2001

Pentru celelalte clădiri incluse in centrul istoric al Oraşului Jibou:

- Se va interzice afectarea decoraţiunilor valoroase existente pe faţadele mai vechi. Existenta lor dau unicitate si valoare urbanistica.

- Ferestrele originale vor fi păstrate prin recondiţionare, menţinerea tâmplăriei si dispunerea canatelor, păstrarea proporţiilor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate si a tâmplăriei PVC. Se vor păstra tâmplăriile din lemn cu decoraţiuni si se vor inlocui cu foliilor din sticla cu geam termopan cu proprietăţi izolatoare. Sunt acceptate obloanele din lemn, exclus jaluzelele din plastic.

- Se interzice înlocuirea tâmplăriilor decorative. Acestea vor fi reabilitate;

- Se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete si se vor întocmi unor studii de culoare avizate de către DJCPN.

- Se va interzice utilizarea finisajelor străine mediului istoric, atât la case, cât şi la împrejmui- 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 aluminu pe faţade ;

- Se va permite utilizarea pentru învelitori doar a ţiglelor ceramice şi de beton, precum şi a ţiglelor de tablă, a tablei cutate şi a tablei fălţuite- dar numai cu condiţia 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 imitații stilistice, pastişe arhitecturale, imitații de materiale
- Se interzic elemente parazitare – ieșiri din volum

- Panourile publicitare și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind amplasamentul, dimensiunile și forma acestora, luându-se în vedere: transparenta vitrinelor, fără inscripții, se vor lumina din interior, iar reclamele montate pe fațadele clădirilor se vor realiza cât mai discret. Se vor realiza pe suport transparent sau cu litere independente detașate sau de tip decorativ așezată perpendicular pe fațada din fier forjat; în situația necesității dispunerii mai multor reclame pe aceeași clădire, acestea se vor așeza ordonat, pe panouri discrete de aceeași dimensiune, la intrarea în gang, ușa sau poarta. Se interzic copertinele din materiale plastice, cele agresive care acoperă porți mari ale fațadelor sau care acoperă ferestrele, cele cu aspect dezordonat, culori stridente. Se vor efectua studii suplimentare pentru întocmirea unor forme tip de reclame – avizat de DJCPN.

- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/branșament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidarii/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase, în acest sens se va obține avizul DJCPN;

#### **ART. 16 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile sunt racordate la rețelele publice locale.
- Se interzice conducerea apei pluviale către domeniul public sau parcelele vecine
- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor; acestea se vor masca astfel încât să nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.
- La modernizarea sistemelor de rețele se va urmări :
  - eliminarea rețelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenți slabi
  - realizarea unor branșamente îngropate a rețelei de colectoare de apă pluvială de pe acoperișurile clădirilor.

#### **ARTICOLUL 17 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Organizarea curților se va face cu urmărirea creării unui spațiu pavat central și zone de plantații în jurul clădirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul rămas după executarea lucrărilor de construcții se va permite pavarea a max.50% din suprafața și 50% va fi plantat.

- Nu sunt admise pentru pavimente plăcile de beton turnate sau spații asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatră cubică, suprafețele de pietriș, suprafețele de pavele cu goluri pentru înierbare sau piatră naturală. Sunt permise amenajări care să nu depășească înălțimea de 90 cm pe lot. Amenajări de tipul barbecue sunt admise doar în spatele clădirilor principale.

- Se interzice amplasarea de construcții în detrimentul spațiilor verzi publice.

#### **ARTICOLUL 18 - ÎMPREJMUIRI.**

- La aliniament se permit numai realizarea porților înzidite conform specificului țesutului urban sau ganguri de acces

- Înălțimea maxima a împrejuririlor nu va depăși 1,50 m.
- Se interzice folosirea următoarelor materiale pentru porți și împrejuriri: tabla cutată, fier dublat cu policarbonat translucid; se vor folosi lemnul, fier forjat.

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**  
**ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**  
**ȘI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Indicii urbanistici **P.O.T.** și **C.U.T.** se vor conforma situațiilor existente din țesutul istoric tradițional.

-Valorile maxime ale acestor indici care se pot accepta fără întocmirea unui PUZCP prealabil aprobat conform legii sunt:

**P.O.T. maxim=50%**

**C.U.T. maxim=1,00**

-În cazurile tradiționale existente în care sunt depășiți acești indici P.O.T.ul și C.U.T.ul maxim admis este cel existent pe parcela istorică respectivă la momentul intervenției dorite.

## ZCP „LM2”

**ZCP „LM2”** – reprezintă o Subzonă a Unității teritoriale „LM”, o parte a zonei construite protejate a satului Cuceu, constituită din construcții cu valoare locală datând în general de la începutul sec. XX, reunite într-un țesut urban specific cu regim de înălțime parter. Subzona este una din cele două subzone componente ale **Zonei construite protejate propuse pentru satul Cuceu**. Are structură și aspect specifice funcțiunilor rurale de tip central, înglobând diverse activități de interes public. Este constituită majoritar din clădiri de locuit. Subzona conține o gospodărie veche propusă pentru clasare LMI și câteva case de locuit cu valoare locală notate „CP”.

Parcelarul este în general unul aerat, (cu fronturi de 30-40 m. și clădiri dispuse unele paralel cu drumul) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale monovolum.

Casele și anexele gospodărești de la numerele: 6, 15, 20, 227, 229, 230, fn (casa propusă pt. clasare situată vis-à-vis de nr 248);

### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- locuințe, sedii de firme și instituții care prestează servicii (cazare, alimentație publică, săli multifuncționale, centre financiare, comerț )etc;

### **Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- locuire și servicii adiacente;

### **Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- birouri, comerț, alimentație publică, săli multifuncționale, spații comerciale;

## **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 4 - Utilizări permise**

- locuințe;
- sedii de companii si firme;
- servicii pentru întreprinderi și populație;
- comerț;
- pensiuni turistice, moteluri;
- servicii de alimentație publică, catering, restaurante;
- servicii financiar bancare, de asigurări și consultanță financiară;
- poșta și telecomunicații;
- parcaje;

### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- Construcțiile noi sunt admise numai in urma desființării unei clădiri și aviz DJCPN si respectarea prezentului regulament

- Se admit construcții noi cu condiția ca acestea sa reprezinte dotări publice, sa aibă caracter ambiental sau de comemorare, de exemplu: amenajări in spatiile verzi de construcții ornamentale, mobilier urban, monumente comemorative, panouri

informative, amenajări stații de autobuz, busturi, statui, monumente comemorative, etc.  
- numai cu aviz DJCPN și/sau studii suplimentare (după caz)

- Mansardarea clădirilor se va face numai în volumul inițial al clădirilor;

Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se vor consolida, restaura și pune în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

- Se admit extinderi ale clădirilor, dar numai pentru spațiile care nu sunt vizibile din circulațiile publice, cu aviz DJCPN și cu condiția ca acestea nu depășească volumele și nici înălțimile existente.

- Lucrările tehnico – edilitare se vor realiza numai cu condiția ca acestea să nu contribuie la degradarea imaginii urbane și numai cu aviz DJCPN. Se vor lua măsuri de desființare a rețelelor aeriene de electricitate și telecomunicații și transpunerea acestora în canale tehnice dispuse îngropat.

- Activitățile de comerț sunt permise numai pentru cel de tip en-detail

- Construcțiile provizorii sunt admise numai în cadrul organizării unor evenimente/lucrări publice, în condițiile autorizării conform legilor în vigoare și cu acordul DJCPN după caz.

- se admit restaurante și spații pentru pariuri și jocuri de noroc de orice tip, care comercializează pentru consum băuturi alcoolice, numai la o distanță de min. 100 m de instituțiile publice (școli, grădinițe, etc.) și lăcașele de cult;

- se prevăd funcțiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinația spațiilor va fi destinată unor spații comerciale și serviciilor alocate trecătorilor;

- în zonele cu riscuri de alunecare și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unui **studiu geotehnic**, care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte, cât și a măsurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenți și inundații.

#### **Art. 6 – Interdicții temporare:**

- orice construcție și orice lucrare de construire în subzona construită protejată **ZCP „LM2”** până la obținerea prealabilă a avizului DJC Sălaj formulat în conformitate cu prevederile legale;

- orice construcție cu valoare istorică locală notată „**CP**” până la respectarea și conformarea la recomandările de specialitate ale Direcției pentru Cultură Sălaj.

- orice construcții de monumente de for public până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

#### **Art. 7 – Interdicții permanente:**

- În zona protejată nu sunt admise activități și funcțiuni care pot dauna calității mediului construit. Astfel, în zona construită protejată sunt interzise activități ca : vânzări en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de construcții, gaterie, magazine de consumabile și piese auto, service-uri și spălătorii auto, industrii altele decât cele manufacturiere, care să implice prezenta unor utilaje și

mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupună un public mai numeros decât 25 de persoane sau care sa impună prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata; in zona nu sunt admise funcțiuni de parcare, stații de vânzare a carburanților auto; sunt admise funcțiuni de locuire, dar fără a se admite locuire colectiva de mai mult de doua unități de locuire pe lot; de asemeni sunt admise funcțiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

- Sunt strict interzise funcțiuni care presupun realizarea de suprafețe de depozitare colectare a deșeurilor re folosibile sau a deșeurilor urbane.

Sunt permise activitățile originare pentru care au fost destinate clădirile marcate ca fiind protejate.

- Sunt interzise lucrări de terasamente de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- Este interzisa utilizarea suprafețelor aferente clădirilor existente destinate locurilor de parcare, spatiilor verzi, grădini, accese, alei, pentru construirea altor clădiri.

- Este interzisa construirea garajelor individuale

- Depozitarea de orice fel in incintele parcelelor

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ,RETRAGERI MINIME OBLIGATORII,ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR**

##### **ART. 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)**

- Se impune menținerea parcelarului tradițional existent, evitarea comasărilor sau a subîmpărțirilor.

- In cazul apariției necesității unor re lotizări, acestea se vor realiza numai la inițiativa autorităților publice locale, cu avizul DJCPN si reglementare detaliata printr-un PUZ aprobat conform Legii.

##### **ART. 9 - 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 intervenție (construcție noua, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament.

- Așezarea unei construcții noi intre una retrasa si una in aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasa.

##### **ART. 10 – 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: clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturata si se vor retrage fata de cealaltă limita la o distanta de cel puțin 3 metri.
- in regim continuu: clădirile construite în regim înşiruit 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;
- in toate situațiile, retragerile fata de limitele posteriore ale parcelelor va fi de cel puțin 5 metri.

#### **ART. 11 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- In situațiile desființării unor clădiri, noile construcții se vor realiza cu aviz DJCPN.
- Fata de construcțiile existente pe accesai parcela se va respecta o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii cea mai înalte, dar nu mai puțin de 3 metri.

#### **ART. 12 – CIRCULATII SI ACCESE**

- Se va prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totala a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizări care sa nu dăuneze aspectului general al gardului si porților.

#### **ART. 13 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se va admite numai în afara circulației publice
- Se va prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totala a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizări care sa nu dăuneze aspectului general al gardului si porților.

#### **ART. 14 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR :**

- Se va păstra înălțimea clădirilor în forma lor originală, fără a se recurge la unificări sau subparcelări și apoi modificări ale construcțiilor ce decurg din aceste operațiuni (fațade, acoperișuri, curți interioare etc.). În cazuri excepționale se pot realiza operațiunile menționate la acest aliniat pe baza unui studiu și cu avizul CTATU și a organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii, DJC Sălaj.
- În situații speciale, în baza unor expertize tehnice realizate de către experți tehnici atestați conform legislației în vigoare, se admit mansardări cu păstrarea înălțimilor, formelor și a siluetelor zonei.
- Se vor păstra coșurile de fum.
- Închiderea unor unghiuri de vedere de interes major din Z.C.P. prin

amplasarea de construcții noi sau prin poziționarea elementelor de reclamă, este interzisă.

-Înălțimea maximă a clădirilor ce poate rezulta din intervențiile noi în zona protejată, alte amplasamente decât cele ale clădirilor propuse pentru clasare LMI și vecinătățile aferente, va fi egală cu cea a celei mai înalte clădiri din cadrul frontului stradal în care se intervine.

- In cazul clădirilor noi, rezultate ca înlocuire a uneia desființate, înălțimile vor fi preluate de la clădirile vecine, fiind admisa depășirea cu cel mult un nivel, sau conform PUZ.

- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se vor consolida, restaura și pune în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

- este interzis a se adăuga jumătăți de niveluri care cresc artificial înălțimea construcție

- Clădirile din vecinătatea clădirilor marcate ca protejate vor avea cornișa la aceeași înălțime cu cea a clădirilor protejate. Pentru fiecare clădire se va lua în considerare clădirea protejată cea mai apropiată pentru determinarea înălțimii. În funcție de soluția aleasă se vor determina mansardarea clădirilor sau retragerile în terase. Pentru clădirile care nu se afla în directă relație cu o clădire protejată (între ele și clădirea protejată se afla o altă clădire care respecta condițiile de construire date) se ia în considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea înălțimii admise fără a se mai lua în considerare și respectarea cornișei.

#### **ART. 15 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR :**

- Se va interzice afectarea decorațiilor valoroase existente pe fațadele mai vechi. Existența lor dau unicitate și valoare urbanistică.

- Ferestrele originale vor fi păstrate prin recondiționare, menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor, păstrarea proporțiilor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriei PVC. Se vor păstra tâmplăriile din lemn cu decorațiuni și se vor înlocui foliile din sticlă cu geam termopan cu proprietăți izolatoare. Sunt acceptate obloanele din lemn, exclusiv jaluzelele din plastic.

- Se interzice înlocuirea tâmplăriilor decorative. Acestea vor fi reabilitate;  
- Se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete și se vor întocmi studii de culoare avizate de către DJCPN.

- 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 fațade ;

- 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 imitații stilistice, pastişe arhitecturale, imitații de materiale
- Se interzic elemente parazitare – ieșiri din volum
- Panourile publicitare și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind amplasamentul, dimensiunile și forma acestora, luând-se în vedere: transparenta vitrinelor, fără inscripții, se vor lumina interior, iar reclamele montate pe fațadele clădirilor să se realizeze cât mai discret. Acestea să se realizeze pe suport transparent sau cu litere independente detașate sau de tip decorativ așezate perpendicular pe fațada din fier forjat; în situația necesității dispunerii mai multor reclame pe aceeași clădire, acestea se vor așeza ordonat, pe panouri discrete de aceeași dimensiune, la intrarea în gang, ușa sau poarta. Se interzic copertinele din materiale plastice, cele agresive care acoperă porți mari ale fațadelor sau care acoperă ferestrele, cele cu aspect dezordonat, culori stridente. Se vor efectua studii suplimentare pentru întocmirea unor forme tip de reclame – avizat de DJCPN.

- orice echipamente (de climatizare, fidele de racord/branșament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidarii/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase, în acest sens se va obține avizul DJCPN;

- Intervențiile la fațadele clădirilor vor fi executate unitar respectându-se atât coerența fațadelor clădirilor cât și coerența ansamblului.

- Nu se admite montarea instalațiilor, aparatelor de instalații, agregatelor exterioare pentru climatizare pe fațadele sau pe panta dinspre stradă;

- Tâmplăriile originare se vor păstra și recondiționa. În cazuri bine justificate se acceptă înlocuirea tâmplăriilor originare cu altele din același material, numai cu avizul DJC Sălaj.

- În cazuri excepționale, pentru realizarea de goluri de ușă, se admite modificarea pe verticală doar a golurilor de fereastră, cu condiția ca golul nou creat să se încadreze armonios în ansamblul imaginii și să respecte stilul arhitectural al clădirii. Toate fațadele clădirii se vor trata unitar.

- În cazul unor construcții noi pe amplasamente libere unde au existat sau nu construcții vechi, se vor realiza fațade cu expresie modernă, dar ținând cont de scara arhitecturală a fronturilor existente, cadență, ritm, raportul plin/gol.

- Gangurile de acces și portalurile vor fi protejate structural și vizual prin îndepărtarea elementelor nespecifice apărute în timp.

- Toate elementele de „detaliu arhitectural” valoroase, inclusiv accesoriile și dotările specifice existente vor fi restaurate sau refăcute identic pe bază documentară.

- Pe fațadele clădirilor din zona construită protejată nu se vor poziționa nici un fel de conducte, utilaje și instalații, cele existente trebuind să fie eliminate odată cu reabilitarea fațadelor sau cu activitatea de modernizare și întreținere a lucrărilor de instalații.

- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și tehnicilor de finisare nespecifice stilului și epocii de care aparține clădirea și îndepărtarea nejustificată a tencuielilor istorice.

- Se interzice folosirea materialelor de finisaj impermeabile cu excepția cazurilor tradiționale existente.

- La orice refacere a fațadelor se va realiza o reabilitare în baza studiilor de parament și a materialelor documentare oferite de studiile istorice. Reîntregirea detaliilor de arhitectură și a decorațiilor dispărute odată cu lucrări anterioare de refacere nefundamentate, este necesar a fi bine fundamentată, documentată și totodată obligatorie.

- Din curțile interioare vor fi îndepărtate volumele parazitare, acestea se vor pune în valoare și amenaja cât mai aproape de forma originară.

- Pavajul, decorațiile și elementele de mobilier cu valoare istorică se vor menține, recondiționa sau repara după caz ( de ex.: dale de piatră sau pavele de lemn etc.) Orice modificare sau înlocuire a materialelor existente va fi făcută pe bază de proiect și numai cu avizele prealabile ale DJC Sălaj și CTATU.

Scările de acces și cursivele, indiferent de materialul din care sunt executate, se vor păstra și reabilita pe bază de proiecte avizate în aceleași condiții ca mai sus.

- Se interzice desființarea elementelor utilitare sau cu valoare documentară (ștergătoare de picioare, mânere, nișe pentru iluminatul cu felinar, etc.).

- Confecțiile metalice și cele din lemn tradiționale de la balustrade, console etc. se vor menține, conserva și restaura.

#### **ART. 16 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice locale.

- Se interzice conducerea apei pluviale către domeniul public sau parcelele vecine

- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor; acestea se vor masca astfel încât să nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.

- La modernizarea sistemelor de rețele se va urmări :

- eliminarea rețelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenți slabi

- realizarea unor bransamente îngropate a rețelei de colectoare de apă pluvială de pe acoperișurile clădirilor.

#### **ARTICOLUL 17 - PAVIMENTE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Loturile care păstrează pavimentele din piatră de râu vor păstra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curților se va face cu urmărirea creării unui spațiu pavat central și zone de plantații în jurul clădirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul rămas după executarea lucrărilor de construcții se va permite pavarea a max.50% din suprafața și 50% va fi plantat.

- Nu sunt admise pentru pavimente plăcile de beton turnate sau spații asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafețele de pietriș, suprafețele de pavele cu goluri pentru înierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajări care sa nu depășească înălțimea de 90 cm pe lot. Amenajări de tipul barbecue sunt admise doar in spatele clădirilor principale.

- Se interzice amplasarea de construcții in detrimentul spațiilor verzi publice.

## **ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIREA LOTURILOR, GARDURI, ACCESE PE LOT**

- Gardurile situate către spațiile publice nu vor avea o înălțime mai mare de 1,5m. se vor putea realiza tradițional din lemn si/sau împletituri de nuiele sau garduri cu soclu, din care 50 cm, soclu plin si restul panou in proporție de minim 50%.

- Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor către strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidărie si imitații din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placări cu materiale ce imita piatra.

In cazul in care se realizează elemente de zidărie sau beton părțile orizontale si soclul (50cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdărie, care sa poată fi ușor curățate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a porților superioare aceasta se va face cu materiale de nivelatoare tradiționale – sita sau țigla ceramica.

- Împrejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri tradiționale de max. 2m înălțime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor îmbracă in plante cățărătoare. Vor fi păstrate obligatoriu pe lângă aceste garduri zone nepavate sau construite cu lățimea de 40cm, pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

- Se va prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totala a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizări care sa nu dăuneze aspectului general al gardului si porților.

- Se interzice folosirea următoarelor materiale pentru porți si împrejmuiri: tabla cutata, fier dublat cu policarbonat translucid; se vor folosi lemnul, fierul forjat.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

- POT maxim – 50 % in condițiile încadrării in limitele de aliniere din planșa anexa. Fațada către strada a clădirii nu va depăși doua treimi din deschiderea lotului către strada.

Alinierea clădirilor principale către strada sunt obligatorii in conformitate cu planșa anexa pe o deschidere de minim jumătate din lățimea fațadei.

Nu se permite desfiinţarea, mutarea, demolarea parţială a clădirilor marcate ca fiind protejate.

Extinderile acestor clădiri vor fi orientate în mod asemănător pe teren cu cele ale clădirilor iniţiale. În cazul în care amprenta la sol a extinderilor depăşeşte, în cazul acestor clădiri POT maxim prevalează amprenta la sol admisă cf. planşa anexă.

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim – 1,00

Clădirile din vecinătatea clădirilor marcate ca protejate vor avea cornişa la aceeaşi înălţime cu cea a clădirilor protejate. Pentru fiecare clădire se va lua în considerare clădirea protejată cea mai apropiată pentru determinarea înălţimii. În funcţie de soluţia aleasă se vor determina mansardarea clădirilor sau retragerile în terase. Pentru clădirile care nu se află în directă relaţie cu o clădire protejată (între ele şi clădirea protejată se află o altă clădire care respectă condiţiile de construire date) se ia în considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea înălţimii admise fără a se mai lua în considerare şi respectarea cornişei

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### L– Zona de locuit

#### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

**LR** - Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă;

**LC**- Locuințe individuale și colective mici și medii, cu maxim P+2 niveluri, din țesutul urban existent.

**LL** - Locuințe individuale realizate sau propuse pe baza unor planuri prestabilite ca trama stradala și/sau lotizare.

**LB** – Locuințe colective.

Restricții impuse :

- Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri.

- Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

- Pentru zonele noi introduse în intravilan, care nu au rezolvate problemele legate de acces, rețele edilitare sau pentru terenuri care necesită parcelari, în vederea construirii, se vor întocmi PUZ-uri, conform planșei anexate de Unități teritoriale de referință.

- Se va ține cont de drumurile noi propuse, de rețelele edilitare cu zonele de protecție aferente, de zonele de protecție sanitară din jurul cimitirelor (50m) .

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### LR – Locuințe de tip rural

#### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonă de locuințe de tip rural, acest tip de locuințe este caracteristic zonelor rurale, cu regim de înălțime mic și anexe agricole. Cu toate că actuala densitate și utilizare a terenului sunt incompatibile cu modul de locuire urbană, care presupune echiparea edilitară a locuințelor și absența poluării provocate de creșterea animalelor și întreținerea culturilor pentru producție, acest tip de locuire se menține în mod limitat și provizoriu deoarece asigură integral sau parțial mijloacele de subsistență pentru câteva mii de locuitori. În vederea construirii se va ține cont de drumurile noi propuse prin prezentul RLU și de propunerile privind posibilitățile de racordare la rețelele edilitare. Se vor lua în considerare zonele de protecție sanitară a cimitirelor (50m), zonele de protecție a rețelelor edilitare și a cursurilor de apă.

#### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- construcții de locuințe;
- activități complementare de comerț și servicii;

#### Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială;

#### Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

- comerț, alimentație publică, birouri, spații medicale, etc.

#### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 4 - Utilizări permise

- 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, împrejurimi.
- anexe

##### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- 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 utila ocupata de acestea sa nu depășească 200 mp;
- sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- sa 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:

- spatiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spatii verzi destinate locatarilor;
- suprafața utila ocupata de acestea sa nu depășească 100 mp;
- sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;

#### **Art. 6 - Interdicții temporare:**

- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) și inserarea unor funcțiuni importante ca volum și trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

- orice lucrare de construire in zonele de habitat cu identitate locală valoroasă până la respectarea recomandărilor de specialitate ale Direcției pentru Cultura Sălaj. Prin aceste documentații se va specifica și faptul ca in zonele de protecție se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, lila, etc)

- orice construcții de monumente până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

#### **Art. 7 – Interdicții permanente:**

- în zonele cu interdicție de construire, orice fel de lucrări de construire altele decât cele de stabilizare a versanților și înlăturare a fenomenelor de risc;
- activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
- construcții provizorii de orice natura, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- depozite en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;

- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice animalelor de companie sau nevoilor familiei pentru cei din mediul rural, în intravilanul orașului Jibou;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc.).

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minima de însorire conform normelor sanitare este de o ora și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o ora pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minima de însorire de o ora și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.

##### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- Retrageri de cel puțin 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;

- 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 să fie de minimum 24 m.

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

- conform ART. 20 pag.19 din regulamentul local de urbanism;

##### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

În 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;

##### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

###### **a. față de limitele laterale și posterioare**

- se va respecta ART. 24 din regulamentul local de urbanism;
- în cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificările ulterioare) și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;



**b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se va respecta ART. 24 din prezentul regulament local de urbanism;
- se admite de regula o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m;

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- conform ART. 25 pag. 22 și anexa nr. 4 din prezentul regulament local de urbanism cu următoarele precizări :
- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4,00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3,80 m și înălțime min. de 4,20 m;

**Art. 14 - Accese pietonale**

- conform ART. 26 pag.23 din prezentul regulament local de urbanism;

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

**Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele, conform ART. 27 pag. 23 din prezentul regulament local de urbanism;
- se interzice dispunerea instalațiilor, aparatelor, antenelor TV – satelit, etc. în locuri vizibile din circulațiile publice și se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;

**Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face în condițiile respectării ART. 28 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

**Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform ART. 29 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform parcelarului specific de zonă;
- pentru construibilitate parcela va avea front la stradă de min. 12 m. și suprafața de min. 500 mp;

**Art. 19 – Înălțimea construcțiilor**

- pentru toate clădirile noi înălțimea va fi,  $H_{max} = 8,0$  m la streșină;
- Fac excepție de la aceste valori situațiile menționate la Art. 25.

**Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul

documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

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

#### **Art. 22 – 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.

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform ART. 33 pag. 26-27 și anexa nr. 5 din prezentul regulament local de urbanism cu respectarea următoarelor precizări:
- nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;
- în cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuință) și min. un loc de parcare;
  - în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;
- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

#### **Art. 23 – Spații verzi**

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- în parcelele locuințelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

#### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm. din beton sau zidărie și

Înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;

- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasa de sarma întrepătrunsa de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### LC

#### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonă mixtă de locuințe și activități complementare de comerț și servicii cu regim mic de înălțime maxim P+1 sau D+P+M.

**Datorită prezenței imobilelor/construcțiilor cu identitate locală valoroasă (inclusiv anexele gospodărești), „CP”, menționate atât în memoriul general cât și în studiul istorico-urbanistic, prezente în localități, orice demers investițional care vizează zonele menționate necesită punctul de vedere prealabil al DJC Sălaj.**

Documentațiile aferente lucrărilor propuse vor cuprinde prevederi exprese privind protecția clădirilor din zonă, urmând a permite pentru viitoarele lucrări de construcții din zona studiată, un regim de înălțime și indici POT și CUT care să nu concureze sau să afecteze în vreun fel zonele de habitat cu identitate locală valoroasă. Se vor folosi soluții de urbanism și arhitectură specifice zonei menționate în RLU (parcelar, orientare clădiri, regim de înălțime, etc.)

Se va prevedea folosirea doar a materialelor tradiționale de calitate, în culori pastelate, deschise sau de preferința alb. Se vor interzice cu desăvârșire tâmplăriile PVC, alte tipuri de învelitori decât cele de tip țigla ceramica, etc.. Regulamentul local de urbanism cuprinde prevederi exprese și restrictive la Art. 25, care se adaugă la reglementările specifice zonei **LC**, privind protecția clădirilor și a zonelor de protecție menționate.

Imobilele „CP” regăsite în acest UTR sunt:

**Orașul Jibou-**

-Str. Tudor Vladimirescu numerele: 37, 47, 55;

-Str. Eroilor nr. 2;

**Satul Cuceu-** Casele și anexele gospodărești de la numerele: 100, 104, 148, 152, 154, fn, fn, fn, 284;

**Satul Husia-** Casele și anexele gospodărești de la numerele: 45, 74, 74 A;

**Satul Rona-** Răstignirea de la nr. 44, Casele și anexele gospodărești de la numerele: f.n., f.n., f.n.

**Satul Var-** Casele și anexele gospodărești de la numerele: fn, 42, 44, 46, fn.

#### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- construcții de locuințe;
- activități complementare de comerț și servicii;

#### **Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- rezidențială;

#### **Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- comerț, alimentație publică, birouri, spații medicale, etc.

## 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe individuale izolate și cuplate;
- comerț;
- servicii de alimentație publică, restaurante;
- sedii de companii și firme;
- servicii nepoluante pentru întreprinderi și populație;
- servicii financiar bancare și de asigurări;
- poșta și telecomunicații;
- pensiuni turistice;
- parcaje;

### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- anexe gospodărești cu condiția realizării din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor (garaje, foișoare, etc.);
- în zone cu riscuri de alunecare și/sau inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, de inundabilitate, etc.) care vor indica măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte cât și măsurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

### Art. 6 - Interdicții temporare:

- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) și inserarea unor funcțiuni importante ca volum și trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

- orice lucrare de construire în zonele de habitat cu identitate locală valoroasă până la respectarea recomandărilor de specialitate ale Direcției pentru Cultura Sălaj. Prin aceste documentații se va specifica și faptul că în zonele de protecție se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, lila, etc)

- orice construcții de monumente până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

### Art. 7 – Interdicții permanente:

- în zonele cu interdicție de construire, orice fel de lucrări de construire altele decât cele de stabilizare a versanților și înlăturare a fenomenelor de risc;
- activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- depozite en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitări de materiale refolosibile;

- anexe gospodăreşti destinate creşterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice animalelor de companie sau nevoilor familiei pentru cei din mediul rural;
- depozitare pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane, cu excepţia punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc.)

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstițiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstițiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a rețelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

##### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- Retragere de cel cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;

- 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 să fie de minimum 24 m.

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

- conform ART. 20 pag.19 din regulamentul local de urbanism;

##### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

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;

##### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

###### **a. față de limitele laterale și posterioare**

- se va respecta ART. 24 din regulamentul local de urbanism;
- în cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificările ulterioare) și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

###### **b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se va respecta ART. 24 din prezentul regulament local de urbanism;

- se admite de regula o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform ART. 25 pag. 22 și anexa nr. 4 din prezentul regulament local de urbanism cu următoarele recomandări:
  - parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4,00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
  - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3,80 m și înălțime min. de 4,20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform ART. 26 pag.23 din prezentul regulament local de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele, conform ART. 27 pag. 23 din prezentul regulament local de urbanism;
- se interzice dispunerea instalațiilor, aparatelor, antenelor TV – satelit, etc. în locuri vizibile din circulațiile publice și se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face în condițiile respectării ART. 28 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform ART. 29 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform parcelarului specific de zonă;
- pentru construibilitate parcela va avea front la stradă de min. 12 m. și suprafața de min. 500 mp;

#### **Art. 19 – Înălțimea construcțiilor**

- pentru toate clădirile noi înălțimea va fi,  $H_{max} = 8,0$  m la streșină;
- Fac excepție de la aceste valori situațiile menționate la Art. 25.

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 30\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 0,90$  mp Adc/mp teren
- Fac excepție de la aceste valori situațiile menționate la Art. 25.

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform ART. 33 pag. 26-27 și anexa nr. 5 din prezentul regulament local de urbanism cu respectarea următoarelor:
- nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;
- în cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuință) și min. un loc de parcare;
- în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;
- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

#### **Art. 23 – Spații verzi**

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- în parcelele locuințelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

#### **Art. 24 - Împrejmuiri**



- la frontul stradal se vor realiza din materiale uşoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălţime 30 - 50 cm. din beton sau zidărie şi înălţime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- între proprietăţi, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasa de sarma întrepătrunsa de gard viu, cu înălţime maxima de 2.20 m;

### **Art. 25 – REGULI RESTRICTIVE PENTRU ZONA DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR ISTORICE ŞI A ZONELOR DE HABITAT CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ**

- În zonele de habitat cu identitate locală valoroasă, locaţii cuprinzând clădiri şi anexe gospodăreşti/construcţii protejate urbanistic identificate cu notaţia "CP" orice intervenţie constructivă la imobilele din acest perimetru se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către DJC Sălaj.
- Se va evita amplasarea de construcţii noi în zonă sau supraetajarea celor existente cu regim mai mare de înălţime spre a lăsa deschisă perspectiva spre imobilul protejat şi a nu ştirbi din importanta acestuia şi/sau pentru păstrarea specificului local al construcţiilor zonei.
- Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice existente ale construcţiilor din zonă, parcelarul, volumetria, tipul de acoperiş, tipurile de goluri, etc.
- Refacerea împrejmuirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Sălaj.
- Nu se vor folosi decât materiale şi culori tradiţionale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) şi a materialelor atipice (inox, polycarbonat, tâmplărie PVC albă, tablă ondulată şi/sau colorată) fiind total interzisă.
- Se va îmbunătăţi aspectul arhitectural al construcţiilor care au fost alterate în mod nefericit prin lucrări de construire anterioare lipsite de profesionalism şi în baza unor documentaţii neavizate/neautorizate potrivit legii.
- Nu se înlocuieşte ţigla ceramică de la învelitori cu alte materiale;
- Se păstrează copacii şi pomii valoroşi din zonă.
- În cazul amplasării unor firme acestea vor fi de mici dimensiuni, realizate din materiale de calitate
- Se va avea în vedere refacerea la clădiri, a întregii faţade, fără intervenţii în mod fragmentat;
- Eventualele extinderi la case vor folosi doar terenurile din spatele acestora, cu respectarea tipologiilor de gospodărie locale încetăţenite în zonă.
- Nu se vor demola casele cu arhitectură tradiţională de tipul celor valoroase menţionate în studiul istorico-urbanistic.
- În cazul caselor din cărămidă nearsă pot fi admise demolări - dacă nu corespund d.p.d.v. structural iar dacă proprietarii acestora doresc sau sunt determinaţi să reabiliteze clădirile - cu obligativitatea de a reconstrui

tronsoanele dinspre stradă în mod identic cu cele existente. Se pot face extinderi în interiorul parcelei care să nu afecteze vizual ansamblul.

- Nu se admite placarea mansardelor și a frontoanelor cu lambriuri din plastic sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.
- Nu se admit placările cu piatră la colțurile clădirii sau imitațiile din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice aplicate la soclul acestora.
- Nu se vor distruge elementele decorative existente ale fațadelor și nu se vor modifica golurile care păstrează forma inițială a clădirii.

## FIŞA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### LL

#### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Teren liber sau parțial ocupat destinat lotizării pentru construire de locuințe individuale, maxim trei niveluri, P, P+1, D+P+1 sau P+2.

LL reprezintă tipul dominant de locuire, solicitat prin temă ca urmare a formulării de cereri din partea cetățenilor. **Este obligatorie întocmirea unor Planuri Urbanistice Zonale.** Menționăm de asemenea obligativitatea autorităților locale și județene de a nu autoriza nici un fel de lucrări de construire în zonele de protecție indicate pentru monumentele istorice (indiferent de natura lor) fără avizul direcției județene pentru cultură, potrivit **Legii nr. 422/2001**. Recomandăm contactarea instituțiilor mai sus amintite, prealabil demarării oricărui demers investițional în zonele menționate și figurate pe planșele de reglementări ale celor cinci localități.

UTR LL vizează construirea de noi cartiere, pentru locuințe colective și individuale, având ca principal scop dezvoltarea sectorului locuibil și utilizarea rațională a terenului.

S-au propus noi cai de acces (străzi) și soluții de ansamblu cu privire la posibilitatea de racordare la rețelele edilitare. Pentru detalieri, se impune elaborarea de P.U.Z., P.U.D., conform planșei anexate de Unități Teritoriale de Referință.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.G. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic – **Ordonanța Guvernului nr. 43/2000** - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național).

#### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- Construcții de locuințe și spații pentru activități conexe;

#### **Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- Rezidențială;

#### **Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- conform P.U.Z.;

#### **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 4 - Utilizări permise**

- 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;
- funcțiuni complementare locuințelor: funcțiuni comerciale, de cult, cultura, învățământ, sănătate
- 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.
- Parcări la sol, garaje, împrejurimi.

#### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- construcții cu funcțiuni complementare celei de locuire.
- anexe gospodărești cu condiția realizării din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor și amplasării lor la distanțele precizate la aliniatul (3) ART. 24 pag. 20 din regulament; se va respecta legislația privind condițiile de suprafață și funcțiune;
- în zona cu riscuri de alunecare și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unui **studiu geotehnic**, care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte, cât și a măsurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenți și inundații.

#### **Art. 6 – Interdicții temporare:**

- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) și inserarea unor funcțiuni importante ca volum și trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

- orice lucrare de construire în zonele de habitat cu identitate locală valoroasă până la respectarea recomandărilor de specialitate ale Direcției pentru Cultura Sălaj. Prin aceste documentații se va specifica și faptul că în zonele de protecție se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, lila, etc)

- orice construcții de monumente până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

#### **Art. 7 – Interdicții permanente:**

- construirea de locuințe în zonele de protecție figurate;
- activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitare pentru vânzare de cantități de substanțe inflamabile sau toxice;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticla, hârtie, PET, etc)

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a rețelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

##### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- Retrageri de cel cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;
- Este obligatoriu, 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 să fie de minimum 24 m.

##### **Art. 10 - Amplasarea față de cai ferate din administrarea SNCFR**

Se vor respecta prevederile art. 20, pag 19 din prezentul regulament local .

##### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

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;

##### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- amplasarea se va face cu respectarea următoarelor condiții:
  - a. față de limitele laterale și posterioare
    - se va respecta ART. 24 pag. 20 din regulamentul general de urbanism;
    - în cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificările ulterioare - și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;
  - b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
    - se va respecta ART. 24 pag. 20 din regulamentul local de urbanism;
    - se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3.0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform ART. 25 pag. 22 și ANEXA nr. 4 din regulamentul local de urbanism;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform ART. 26 pag. 23 din regulamentul local de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform ART. 27 pag. 23 din regulamentul local de urbanism);
- se interzice dispunerea instalațiilor, utilajelor tehnice, antenelor TV – satelit, în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor;

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se va face în condițiile respectării ART. 28 pag.25 din regulamentul local de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform ART. 29 pag. 25 din regulamentul local de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Pentru construcții cu regim de înălțime maxim P+1:

Suprafața minimă a parcelei – 500 mp.

Pentru construcții cu regim de înălțime maxim P+2:

Suprafața minimă a parcelei – 800 mp.

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

#### **Art. 19 – Înălțimea construcțiilor**

- pentru toate clădirile noi înălțimea maximă -  $H_{max} = 9$  m la streșină;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita

culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului POTmax. = 30%;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max. = 0,90 mp Adc/mp teren

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform ART. 33 pag. 26-27 și anexa nr. 5 din regulamentul local de urbanism cu respectarea următoarelor:

- nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;
- în cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuința) și min. un loc de parcare;
- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

#### **Art. 23 – Spații verzi**

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- în parcelele locuințelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

#### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm. din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;

- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### **LB – locuințe colective existente**

#### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzonă de locuințe colective existente.

##### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- construcții de locuințe;
- activități complementare de comerț și servicii;

##### **Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- rezidențială;

##### **Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- comerț, alimentație publică, birouri, spații medicale, etc.

#### **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Art. 4 - Utilizări permise**

Funcțiuni existente

- Locuințe colective cu regim de înălțime mediu
- Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe
- Spații de circulație, parcuri, spații vezi amenajate, sport, locuri de joacă
- Funcțiuni complementare – Funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, cult, cultura, învățământ, sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe, 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.

##### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete).
- Închiderea balcoanelor se va realiza numai cu suprafețe vitrate, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai dacă la nivelele superioare există balcoane, fără a depăși geometria acestora.
- Se necesară desființarea garajelor și amenajarea parcurilor publice.
- Funcțiunile comerciale și de servicii complementare sau compatibile zonei sunt admise în clădirile existente numai la parter, cu condiția ca acestea să nu presupună extinderi sau accese inestetice.
- La nivelele superioare sunt permise funcțiuni de birouri, consultanta, proiectare, cercetare, etc, cu condiția ca acestea să nu incomodeze spațiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonică.

##### **Art. 6 - Interdicții temporare:**

- Nu este cazul – nu se admit construcții noi.

##### **Art. 7 – Interdicții permanente:**



- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de noi garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Se interzic locuințe individuale
- Se interzic extinderile inestetice la parterul clădirilor.

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
  - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.
  - pentru construcții comerciale se vor folosi însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest.

##### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- Retragere de cel puțin 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
- Este obligatoriu, 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 să fie de minimum 24m.

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

- conform ART. 20 pag.19 din regulamentul local de urbanism;

##### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

- Nu este cazul – nu se admit construcții noi.

##### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

###### **a. față de limitele laterale și posterioare**

- Nu este cazul – nu se admit construcții noi.

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art. 13 - Accese carosabile**

- toate clădirile dispun de acces carosabil și pietonal, direct din circulațiile publice.

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

##### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- toate clădirile sunt racordate la rețelele publice locale.
- Se interzice conducerea apei pluviale către domeniul public sau parcelele vecine
- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor; acestea se vor masca astfel încât să nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.

##### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face in condițiile respectării ART. 28 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

**Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform ART. 29 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Nu este cazul – nu se admit construcții noi.

**Art. 19 – Înălțimea construcțiilor**

Regim de înălțime, existent, maxim : P+4

Suplimentar, se admite un nivel mansardat sau retras.

Se considera înălțimea unui nivel convențional de 3 m.

**Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termica, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza in mod unitar pentru întreaga construcție.

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului, existent, POTmax = 70%;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului, existent, CUT max = 2,5 mp  
Adc/mp teren

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**

- Staționarea autovehiculelor se va realiza in locurile special amenajate; este necesară desființarea garajelor individuale și amenajarea parcărilor.

**Art. 23 – Spații verzi**

- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, in suprafața de cel puțin 2 mp/loc.

**Art. 24 - Împrejmuiri**

- Împrejmuirile se vor face din gard viu pentru grădinile din jurul locuințelor colective și pentru parcaje la sol.

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### LB1 – locuințe colective propuse

#### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonă de locuințe colective propuse.

##### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- construcții de locuințe;
- activități complementare de comerț și servicii;

##### Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială;

##### Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

- comerț, alimentație publică, birouri, spații medicale, etc.

#### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 4 - Utilizări permise

Funcțiuni existente

- Locuințe colective cu regim de înălțime mediu
- Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe
- Spații de circulație, parcuri, spații verzi amenajate, sport, locuri de joacă
- Funcțiuni complementare – Funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, cult, cultura, învățământ, sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe, alte servicii (cabinete individuale, birouri proiectare, asistentă, consultanță, etc)
- Echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare.

##### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- Orice construcție se va realiza cu condiția ca aceasta să nu se realizeze în detrimentul spațiilor verzi publice
- Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete).  
Închiderea balcoanelor se va realiza numai cu suprafețe vitrate, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai dacă la nivelele superioare există balcoane, fără a depăși geometria acestora.
- Este necesară desființarea garajelor și amenajarea parcurilor publice.
- Funcțiunile comerciale și de servicii complementare sau compatibile zonei sunt admise în clădirile existente numai la parter, cu condiția ca acestea să nu presupună extinderi sau accese inestetice
- La nivelele superioare sunt permise funcțiuni de birouri, consultanță, proiectare, cercetare, etc, cu condiția ca acestea să nu incomodeze spațiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonica.

##### Art. 6 - Interdicții temporare:

- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) și inserarea unor funcțiuni importante ca volum și trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

- orice lucrare de construire în zonele de habitat cu identitate locală valoroasă până la respectarea recomandărilor de specialitate ale Direcției pentru Cultura Sălaj. Prin aceste documentații se va specifica și faptul că în zonele de protecție se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, lila, etc)

- orice construcții de monumente până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

#### **Art. 7 – Interdicții permanente:**

- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de noi garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).

- Se interzic locuințe individuale

- Se interzic extinderile inestetice la parterul clădirilor.

- Este interzisă amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria a I-a și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade oarbe, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la stradă construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);

- pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.

- pentru construcții comerciale sunt necesare însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest.

##### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- Retrageră de cel cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;

- 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 să fie de minimum 24 m.

**Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

- conform ART. 20 pag.19 din regulamentul local de urbanism;

**Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții :

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă ; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe strada, instituită prin regulamentele Anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3.0-5.0 metri , noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3.0-5.0 metri.

**Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

**a. față de limitele laterale și posterioare**

- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) și inserarea unor funcțiuni importante ca volum și trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15.0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+4, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;

- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la strada cuprins între 12.0-15.0 metri, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 1.90 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de minim 3.0 metri la curtea din spate.

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire de cult, în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5.0 metri;

- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- in cazul in care accesele carosabile au lungimi mai mari de 30.0 metri acestea vor avea o lățime de 7.0 metri si vor fi prevăzute cu suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- pentru toate categoriile de construcții si amenajări se vor asigura accese pentru intervenții in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice locale.
- Se interzice conducerea apei pluviale către domeniul public sau parcelele vecine
- Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor; acestea se vor masca astfel încât sa nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu.

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face in condițiile respectării ART. 28 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform ART. 29 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Toate parcelele cu destinație rezidențiala vor îndeplini cumulativ următoarele condiții :

- a.- vor avea front la strada
- b.- lungimea frontului la strada va fi uniforma si mai mare sau egala cu 18.0 metri
- c.- adâncimea va fi mai mare sau egala cu frontul la strada
- d.- suprafața va fi mai mare sau egala cu 800.0 mp
- e.- vor avea forma regulata.

#### **Art. 19 – Înălțimea construcțiilor**

Regim de înălțime maxim admis : P+4

Suplimentar, se admite un nivel mansardat sau retras.

Se considera înălțimea unui nivel convențional de 3 m.

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza in mod unitar pentru întreaga construcție.

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului POTmax = 70%;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 2,5 mp Adc/mp teren

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- Staționarea autovehiculelor se va realiza in locurile special amenajate; se impune desființarea garajelor individuale si amenajarea parcărilor.

#### **Art. 23 – Spații verzi**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- este necesar, ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, in suprafața de cel puțin 2 mp/loc.

#### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- Împrejmuiri vor fi prevăzute din gard viu pentru grădinile din jurul locuințelor colective și pentru parcaje la sol.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### LCr

#### 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zonă de locuințe individuale mici (maxim P+1 sau D+P+M) propuse pentru restructurare urbană prin PUZ. Zona este locuită în marea majoritate de o comunitate de romi, cu grave probleme sociale și economice. În zonă și/sau apropiat, se recomandă achiziționarea de terenuri și/sau imobile în vederea realizării unor obiective de utilitate publică.

##### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- construcții de locuințe;
- activități complementare din domeniul social, de comerț și servicii;

##### Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială;

##### Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

- sedii ONG, comerț, alimentație publică, birouri, spații medicale, etc.

#### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe individuale izolate și cuplate;
- centru de consiliere pentru cetățeni;
- centru de zi pentru persoane defavorizate;
- spații de învățământ;
- servicii medicale;
- sedii ONG;
- centru de abordare integrată a sărăciei și excluziunii sociale;
- comerț;
- servicii de alimentație publică;
- sedii de companii și firme;
- servicii manufacturiere nepoluante;
- servicii financiar bancare și de asigurări;
- poșta și telecomunicații;
- parcaje;

##### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- anexe gospodărești cu condiția realizării din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor (garaje, foisoare, etc.) cu excepția celor de creștere a animalelor;
  - în zone cu riscuri de alunecare și/sau inundații, autorizațiile de construire se vor elibera numai conform PUZ aprobat, întocmit în baza unor analize



preliminare specifice (sociologice, geotehnice, de inundabilitate, etc.) care vor indica măsurile optime de soluționare a neajunsurilor, de consolidare generală și locală cât și măsurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

**Art. 6 – Interdicții temporare:**

- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) și inserarea unor funcțiuni importante ca volum și trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

- orice lucrare de construire în zonele de habitat cu identitate locală valoroasă până la respectarea recomandărilor de specialitate ale Direcției pentru Cultura Sălaj. Prin aceste documentații se va specifica și faptul că în zonele de protecție se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, lila, etc)

- orice construcții de monumente până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

**Art. 7 – Interdicții permanente:**

- în zonele cu interdicție de construire, orice fel de lucrări de construire altele decât cele de stabilizare a versanților și înlăturare a fenomenelor de risc;

- activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;

- construcții provizorii de orice natura, mai puțin lucrările de organizare de șantier;

- depozite en gros;

- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;

- depozități de materiale refolosibile;

- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice animalelor de companie;

- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc.)

**3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);

- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

#### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- Retragere de cel cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;
- 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 să fie de minimum 24 m.
  - sau conform P.U.Z.;

#### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul;

#### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

În 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;

#### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

##### **a. față de limitele laterale și posterioare**

- se va respecta ART. 24 pag. 20 din regulamentul local de urbanism;
- în cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificările ulterioare) și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

##### **b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se va respecta ART. 24 din prezentul regulament local de urbanism;
- se admite de regula o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform ART. 25 pag. 22 și anexa nr. 4 din prezentul regulament local de urbanism se impun următoarele :
  - parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4,00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
  - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3,80 m și înălțime min. de 4,20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform ART. 26 pag.23 din prezentul regulament local de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele, conform ART. 27 pag. 23 din prezentul regulament local de urbanism;
- se interzice dispunerea instalațiilor, aparatelor, antenelor TV – satelit, etc. în locuri vizibile din circulațiile publice și se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face în condițiile respectării ART. 28 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform ART. 29 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform PUZ și specificului de zonă;
- pentru construibilitate este necesar ca parcela să aibă front la stradă de min. 8 m și suprafața de min. 150 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

#### **Art. 19 – Înălțimea construcțiilor**

- pentru toate clădirile noi este permisă înălțimea  $H_{max} = 8,0$  m la streșină;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- pentru noile clădiri este necesar ca primăria să vină în sprijinul locuitorilor cu proiecte tipizate de locuințe;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 35\%$
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 0,6$

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **Art. 22 – Parcaje**

- conform ART. 33 pag. 26-27 și anexa nr. 5 din prezentul regulament local de urbanism cu respectarea următoarelor:
- nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;
- în cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuință) și min. un loc de parcare;
  - în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;
- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

### **Art. 23 – Spații verzi**

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- în parcelele locuințelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

### **Art. 24 – Împrejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm. din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se pot realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

## FIŞA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### IS – Zona instituții publice și servicii

#### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde unități socio-culturale, unități comerciale și servicii, unități de învățământ, situate în afara perimetrului central al orașului Jibou sau în localitățile aparținătoare orașului.

În localitățile aparținătoare instituțiile publice sunt limitate, fiind adaptate la cerințele locale. În sate, există unități de învățământ preșcolar sau școlar, unități culturale și unități de cult (în toate satele aparținătoare).

Unitățile comerciale sunt în general magazine mixte. Nu există unități administrative, satele fiind subordonate orașului Jibou.

Zona cuprinde următoarele UTR-uri:

**IS1** – Unități socio-culturale și unități comerciale și servicii

**IS2** – Unități de învățământ

**IS1** reprezintă zona rezervată amplasării unor instituții publice și servicii de interes național, zonal și local.

Datorită existenței unor monumente istorice în localitățile Jibou și Var aferente acestui tip de UTR, documentațiile pentru lucrările de construire ce se doresc a fi realizate în perimetrele delimitate de monumentele istorice și zonele lor de protecție, **se vor autoriza numai în baza avizului Ministerului Culturii iar beneficiarii se vor adresa în prealabil D.J.C. Sălaj**. Aceste documentații vor cuprinde prevederi exprese privind protecția monumentelor și/sau a clădirilor protejate din zonă, urmând a permite pentru viitoarele lucrări de construcții din zona studiată, un regim de înălțime și indici POT și CUT care să nu concureze sau să afecteze în vreun fel aceste locații valoroase. Se vor folosi soluții de urbanism și arhitectură specifice zonei menționate în RLU (parcelar, orientare clădiri, regim de înălțime, etc.)

Se va prevedea folosirea doar a materialelor tradiționale de calitate, în culori pastelate, deschise sau de preferință alb. Se vor interzice cu desăvârșire tâmplăriile PVC, alte tipuri de învelitori decât cele de tip țiglă ceramică, etc.. Regulamentul local de urbanism cuprinde prevederi exprese și restrictive la Art. 25, care se adaugă la reglementările specifice zonei IS, privind protecția clădirilor și a zonelor de protecție menționate.

În cele 2 localități, în zonele UTR de tip „IS 1”, regăsim următoarele imobile cu valoare istorică, înscrise în LMI:

#### **Orașul Jibou:**

- str. Wesselenyi Miklos nr. 16-16A: Ansamblul castelului Wesselenyi;
- Str. Stejarilor nr. 199 „Sub Cert”: Ansamblul castelului Beldy

#### **Satul Var:**

nr. 72: Biserica de lemn „Sf. Apostoli Petru și Pavel”.

Art. 25, se adaugă la reglementările specifice zonei IS, privind protecţia clădirilor monument istoric şi a zonelor de protecţie menţionate.

**Art. 1 - Tipuri de subzone funcţionale**

- funcţiuni publice şi servicii, reprezentative de importanţă locală, zonală şi naţională;

**Art. 2 – Funcţiunea dominantă a zonei**

- funcţiuni publice şi servicii de interes naţional, zonal şi local;

**Art. 3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei**

- complementare funcţiunilor publice şi serviciilor;

**2. UTILIZARE FUNCIONALĂ**

**Art. 4 - Utilizări permise**

**IS1:** - construcţii de cult : lăcaşuri de cult

- construcţii de cultura : biblioteci, muzee, case de cultura, teatre, expoziţii, săli de reuniune, cinematografe, săli polivalente, centre şi complexe culturale.

- construcţii comerciale: comerţ alimentar, nealimentar, magazine, supermarketuri, piaţa agroalimentara, servicii, autoservice, restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, hoteluri, pensiuni, agenţii de turism

- construcţii financiar-bancare: sedii de bănci, filiale, sedii de societăţi de asigurări

- construcţii de sănătate: spital general, spital de specialitate, dispensare, stomatologii, farmacii, centre de recoltare, creşe speciale

**IS2 :** - construcţii de învăţământ: învăţământ preşcolar - grădiniţe, scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale, profesionale, învăţământ superior.

**Art. 5 - Utilizări permise cu condiţii - IS1 si IS2 :**

- se admit restaurante şi spaţii pentru jocuri de noroc şi pariuri, de orice tip, care comercializează pentru consum băuturi alcoolice, numai la o distanţă de min. 100 m. de instituţiile publice (şcoli, grădiniţe, etc.) şi lăcaşele de cult;

- se recomandă funcţiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinaţia spațiilor sa fie alocata unor spatii comerciale şi servicii alocate trecătorilor;

- În zonele cu riscuri de alunecare şi inundaţii, autorizaţia de construire se va elibera numai cu condiţia elaborării unui **studiu geotehnic**, care indică măsurile de consolidare generala si locala pentru fiecare construcţie in parte, cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenţi şi inundaţii.

**Art. 6 – Interdicţii temporare:**

- În cazul necesităţii de detaliere a regimului de construire, alinierii faţă de aliniament, faţă de limitele laterale şi posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) şi inserarea unor funcţiuni importante ca volum şi trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

- orice lucrare de construire in zonele de habitat cu identitate locală valoroasă până la respectarea recomandărilor de specialitate ale Direcţiei pentru Cultura Sălaj. Prin aceste documentaţii se va specifica şi faptul ca in zonele de protecţie se interzice folosirea culorilor stridente (roşu, roz, verde, lila, etc)

- orice construcţii de monumente până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006  
- cât şi până la asigurarea acceselor auto, pietonale şi a reţelele de utilităţi;  
- se vor respecta prevederile ART. 9 - pag. 11 din prezentul Regulament Local de Urbanism;

#### **Art. 7 – Interdicţii permanente:**

- activităţi poluante, cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;  
- construcţii provizorii de orice natura, mai puţin lucrările de organizare de şantier;  
- activităţi care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparţinând circulaţiilor publice sau instituţiilor publice;  
- depozitări de materiale refolosibile;  
- depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;  
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane, cu excepţia punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc)

### **3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea faţă de punctele cardinale**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);  
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:  
- pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure însorirea .i iluminatul optim natural  
- pentru constructii comerciale se vor folosi insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest  
- pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est

##### **Art. 9 - Amplasarea faţă de drumurile publice**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G. şi Profile transversale.

##### **Art. 10 - Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea CNCFR**

- conform ART. 20 pag. 19 din prezentul regulament local de urbanism;

### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

#### **a. față de limitele laterale și posterioare**

- se va respecta ART. 24, pag. 20 din prezentul regulament local de urbanism;
- în cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificările ulterioare - și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

#### **b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se va respecta ART. 24, pag. 20 din prezentul regulament local de urbanism;
- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m;

## **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform ART. 25 pag. 22 și anexa nr. 4 din prezentul regulament local de urbanism cu următoarele recomandări:
  - parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
  - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;

### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform ART. 26, pag. 23 din prezentul regulament local de urbanism;

## **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform ART. 27, pag. 23 din prezentul regulament local de urbanism);
  - se interzice dispunerea instalațiilor, utilajelor, antenelor TV – satelit, etc., în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor și țevilor;

### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se va face în condițiile respectării ART. 28, pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;



### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare**

- conform ART. 29 pag. 25 din prezentul regulament local de urbanism;

## **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR**

### **Art. 18 - Parcelarea şi caracteristicile parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)**

- in cazul construcţiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 15.0 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, este permisă lotizarea terenului in parcele având minim 500 mp. şi un front la strada de minim 12.0 metri

### **Art. 19 – Înălţimea construcţiilor IS1+IS2 :**

- autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate si caracterul zonei, fără ca diferenţa de înălţime sa depăşească cu mai mult de doua niveluri clădirile învecinate.

- înălţimea clădirilor nu va depăşi distanta dintre aliniamente;

Regim de înălţime maxim admis :

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

### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcţiilor IS1+IS2 :**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni, dar respectând condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care sa tina seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla in relaţii de co-vizibilitate;

- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare;

- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

**IS1:** - pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu menţiunea :

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 70 %;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 2,2 mp Adc/mp teren

**IS2 :** - Parcela va fi organizată în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcţie;
- zona curţii de recreaţie, de regula asfaltată;
- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori;

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 40% teren ocupat de construcții
- 65% teren amenajat (curți recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total

**POT max = 40 %;**

**CUT max = 1,5**

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

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

- Pentru construcțiile culturale vor fi 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 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp

- un loc de parcare la 50mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2000 mp

- un loc de parcare la 40mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

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

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

**IS 2** – pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

#### **Art. 23 – Spații verzi**

**IS1 + IS 2** : - pentru construcţiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate.

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

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

- aliniamente simple sau duble cu rol de protecție

- parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/pacient

- pentru creșe speciale : 10-15mp/copil

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

**IS2** : pentru unitățile de învățământ preșcolar, incintele vor fi prevăzute un spațiu verde cu lățimea de minimum 25 m, cu rol în reducerea influenței zgomotului stradal.

#### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

#### **Art. 25 – REGULI RESTRICTIVE PENTRU ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI A ZONELOR DE HABITAT CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ**

- În zonele de protecție a monumentelor istorice cât și în zonele de habitat cu identitate locală valoroasă, locații cuprinzând clădiri și anexe gospodărești, construcții protejate identificate cu notația "CP"/„ZCP”, orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către DJC Sălaj.
- Se va evita amplasarea de construcții noi în zonă sau supraetajarea celor existente cu regim mai mare de înălțime spre a lăsa deschisă perspectiva spre imobilul protejat și a nu știrbi din importanța acestuia și/sau pentru păstrarea specificului local al construcțiilor zonei.
- Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice existente ale construcțiilor din zonă, parcelarul, volumetria, tipul de acoperiș, tipurile de goluri, etc.

- Refacerea împrejuririlor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Sălaj.
- Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tâmplărie PVC albă, tablă ondulată și/sau colorată) fiind total interzisă.
- Se va îmbunătăți aspectul arhitectural al construcțiilor care au fost alterate în mod nefericit prin lucrări de construire anterioare lipsite de profesionalism și în baza unor documentații nevizate/neautorizate potrivit legii.
- Nu se înlocuiește țigla ceramică de la învelitori cu alt tip de materiale;
- Se păstrează copacii și pomii valoroși din zonă.
- În cazul amplasării unor firme acestea vor fi de mici dimensiuni, realizate din materiale de calitate. Rolul acestora va fi unul de indicare a locului de desfășurare a activității și nu cel de publicitate stradală.
- Se va avea în vedere refacerea la clădiri, a întregii fațade, fără intervenții în mod fragmentat;
- Eventualele extinderi la case vor folosi doar terenurile din spatele acestora, cu respectarea tipologiilor de gospodării locale încetățenite în zonă.
- Nu se vor demola casele cu arhitectură tradițională de tipul celor valoroase menționate în studiul istorico-urbanistic.
- În cazul caselor din cărămidă nearsă pot fi admise demolări - dacă nu corespund d.p.d.v. structural iar dacă proprietarii acestora doresc sau sunt determinați să reabiliteze clădirile - cu obligativitatea de a reconstrui tronsoanele dinspre stradă în mod identic cu cele existente. Se pot face extinderi în interiorul parcelei care însă, să nu afecteze vizual ansamblul.
- Nu se admite placarea mansardelor și a frontoanelor cu lambriuri din plastic sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.
- Nu se admit placările cu piatră la colțurile clădirii sau imitațiile din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice aplicate la soclul acestora.
- Nu se vor distruge elementele decorative existente ale fațadelor și nu se vor modifica golurile care păstrează forma inițială a clădirii.

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### **DS – Zona cu destinație specială**

#### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

##### **Cuprinde zona pentru destinație cu regim special.**

- Executarea lucrărilor de construcții cu caracter special, care se realizează în baza tratatelor/acordurilor în vigoare la care România este parte, se reglementează prin aranjamentele de implementare/ acordurile tehnice /înțelegerile /memorandumurile de implementare a tratatelor respective, adoptate potrivit legislației în vigoare, cu condiția avizării documentației tehnice potrivit legislației în vigoare.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter militar se face de către ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice central interesate, în baza procedurilor stabilite împreună Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței

- **Construcțiile speciale** sunt Construcțiile, amenajările și instalațiile care se autorizează în condițiile prevăzute la art. 43 lit. a) din Legea nr. 50/1991, actualizată, respectiv construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea.

- Autoritățile administrației publice locale au obligația de a acorda în termen de max. 15 zile, suport tehnic de specialitate autorităților menționate, în procesul de emitere a certificatului de urbanism, pentru stabilirea cerințelor urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului.

- Certificatul de urbanism se semnează de către persoanele cu responsabilitate în domeniu, desemnate prin ordin intern al conducătorului autorității care deține imobilul.

- Autorizația de construire, emisă de instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special potrivit art. 43 lit. a) din Legea nr. 50/1991, se semnează de către conducătorul instituției emitente sau de persoana delegată de acesta, de șeful structurii de specialitate cu atribuții privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din aparatul propriu al instituției emitente și de o persoană din cadrul structurii de specialitate care îndeplinește cerințele de formare profesională prevăzute de art. 36<sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, responsabilitatea emiterii acesteia revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

- Autoritățile locale trebuie să ia măsurile necesare pentru gestionarea legală a informațiilor clasificate, conținute de documentațiile solicitate pentru emiterea avizelor-acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism emis de instituțiile

prevăzute mai sus, inclusiv prin stabilirea unui conținut-cadru specific adaptat al acestora, cu respectarea termenului prevăzut.

Se exceptează de la prevederile menționate autorizațiile de construire pentru lucrările de construcții cu caracter special, dacă acestea intră sub incidența regimului informațiilor clasificate.

**Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- Construcții speciale ale MAPN;

**Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- Activități speciale;

**Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- căi de transporturi rutiere și feroviare și construcții aferente,
- servicii compatibile funcțiunii de bază;
- rețele tehnico-edilitare;
- construcții și amenajări specifice.

**2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4 - Utilizări premise**

- Construcțiile, amenajările și instalațiile care se autorizează în condițiile prevăzute la art. 43 lit. a) din Legea nr. 50/1991, actualizată :

- căi de comunicație;
- spații verzi;
- spații de depozitare aferente activităților de transport rutier și feroviar;
- construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților,
- lucrări de artă;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice;
- parapete de protecție, plantații de protecție, etc.

**Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- Ministerul Apărării Naționale are în administrare pe teritoriul administrativ al localității Var zona specială situată în intravilanul localității. Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială este condiționat de avizul Statului Major General.
- se vor obține avizele și acordurile impuse de legislația specifică;

**Art. 6 - Interdicții temporare:**

- până la obținerea avizelor și autorizațiilor anterior menționate;

**Art. 7 – Interdicții permanente:**

- orice construcție nementionată la Art. 4 și care nu este specifică și necesară domeniului.

**3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### 3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- conform norme tehnice și de urbanism;
- durata minima de însorire conform normelor sanitare este de o ora la solstițiul de iarna, in cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea construcțiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre clădiri mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

#### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G. și Profilele transversale.

#### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR**

- Prin lege este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.
- Zona de siguranță pentru infrastructura feroviară publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

#### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.
- construcțiile noi vor fi retrase de pe aliniament la o distanta de minim 6,00 metri.
- in cazul în care pe parcelele cu funcțiuni similare, învecinate, construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă;
- amplasarea construcțiilor in zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca construcțiile se realizează in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

#### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri (pentru clădirile noi);
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,00 metri;

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.
- se vor respecta normele specifice;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul în care accesele carosabile/ drumurile de servitute au lungimi mai mari de 30,0 metri acestea vor avea o lățime minimă de 7,0 metri și vor fi prevăzute cu suprafețe pentru manevrele de întoarcere;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele
- 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;
- accesele pietonale, fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane de zonă specială

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale, fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane de zonă specială

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor
- se recomandă evitarea dispunerii vizibile a utilajelor, cablurilor și rețelelor tehnico-edilitare;

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- pentru construcțiile noi, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
  - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
  - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiască noi rețele
  - rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
  - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;



- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la şanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- noile reţele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu excepţia situaţiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

**Art. 17 - Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare**

- proprietatea se va stabili în conformitate cu prevederile din legislaţia specifică aflată în vigoare;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)**

- pentru construcţii se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:
  - a. deschidere la strada - min. 20 m
  - b. suprafaţa minima a parcelei - min 1000 mp - pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfacă exigentele specifice funcţiunilor construcţiei pe care urmează sa o primească atât in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servituţile care îl grevează);
- condiţiile de constructibilitate sunt:
  - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
  - echipare cu reţele tehnico-edilitare;
- forme si dimensiuni care sa permită regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

**Art. 19 - Înălţimea construcţiilor**

- înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 4 niveluri, sau conform norme specifice MAPN

**Art. 20 - Aspectul exterior al construcţiilor**

- Ministerul Apărării Naţionale are în administrare, pe teritoriul administrativ al localităţii Var, zona specială situată în intravilanul localităţii. Autorizarea construcţiilor din zonele cu destinaţie specială se face cu avizul Statului Major General.
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcţiunii si va tine seama normele specifice militare si de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla in relaţii de co-vizibilitate;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- POT conform normelor specifice zonelor speciale ale MAPN – **maxim 50 %.**

**Art. 22 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului**

- CUT conform normelor specifice zonelor speciale ale MAPN;  
**maxim 2,5 mp. ADC / mp. teren.**

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **Art. 23 – Parcaje**

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicita autorizația de construire trebuie determinat conform normelor specifice unităților militare MAPN .

### **Art. 24 - Spatii verzi**

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publica va fi astfel amenajata încât sa nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proporție de minim 20% formând astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje si platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație fata de alte subzone si unități teritoriale de referință.
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor vezi planșele de Reglementari Urbanistice cu Profele Transversale .

### **Art. 25**

#### **– 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 distanta, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantai 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.

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### **ID- Zona de activități de producție industrială și depozitare**

#### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzonă conținând clădiri specifice activităților industriale și de depozitare. UTR A2 se caracterizează prin unități de producție, de prelucrare și depozitare, baze de transport și servicii industriale, care necesită suprafețe de teren mari și care se desfășoară în clădiri industriale mari, dezvoltate compact.

UTR-ul cuprinde atât unități existente, cât și terenuri destinate viitoarelor unități cu funcțiuni industriale. Dezvoltarea acestei zone va avea în vedere dezvoltarea socială, prin crearea de noi locuri de muncă și dezvoltarea economică, prin atragerea de noi investiții.

Poziționarea unităților industriale a fost astfel concepută încât să respecte o distanță considerabilă față de zonele de locuit, pentru a nu se crea disconfort.

Aceste terenuri vor dispune de toate utilitățile necesare : energie electrică, apă gaze naturale, canalizare menajeră, drumuri de acces și iluminat stradal.(conform planșei anexate de Rețele edilitare.)

Se prevăd dimensiuni relativ mari ale parcelelor care să permită divizarea acestora, în ideea de a asigura o flexibilitate cât mai mare și implicit posibilitatea de a răspunde celor mai variate solicitări.

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

##### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- industrie;
- activități complementare;

##### **Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- producție industrială;

##### **Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- depozitare, transport, birouri, spații medicale, servicii de alimentație publică, comerț, locuințe de serviciu, etc;

#### **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Art. 4 - Utilizări permise**

- Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

-Secțiunea C – industria prelucrătoare :

. Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.

. Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110

. Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.

. Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte

. Diviziunea 15 – tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnașamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănelor.

- . Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și pluta, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
- . Diviziunea 18 - Tipărire și reproducerea pe suporturi a înregistrărilor
- . Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
- . Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
- . Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Producția de profele obținute la rece
- . Diviziunea 25 – industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații.
- . Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice
- . Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
- . Diviziunea 28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
- . Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor
- . Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
- . Diviziunea 32 – Alte activități industriale
- . Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor
- Secțiunea G – Comerț cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor:
  - . Diviziunea 45 - Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
  - . Diviziunea 46 - Comerț cu ridicata cu excepția comerțului cu autovehicule și motociclete
- Secțiunea H – Transport și depozitare :
  - . Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitari
- Secțiunea J – Informații și comunicații :
  - . Diviziunea 58 – Activități de editare
  - . Diviziunea 59 - Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și activități de editare muzicală
  - . Diviziunea 60 - Activități de difuzare și transmitere de programe
- 61 – Telecomunicații
  - . Diviziunea 62 - Activități de servicii în tehnologia informației
  - . Diviziunea 63 - Activități de servicii informatice
- Secțiunea N – Activități de servicii administrative și activități de servicii suport :
  - . Diviziunea 77 – Activități de închiriere și leasing
  - . Diviziunea 78 - Activități de servicii privind forța de muncă
  - . Diviziunea 79 - Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică
- suprafețe de parcare, accese auto și 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 autoturisme mici.
- plantații verzi de protecție

#### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- Pentru terenurile care se suprapun cu zonele de protecție 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.

- Sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajații și clienți.

- Se va ține cont de terenurile accesibile pe cale ferată industrială care vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care vor putea utiliza pe viitor acest mod de transport pentru materia primă și produse.

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

- Se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitară prevăzute în anexa.

#### **Art. 6 – Interdicții temporare:**

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) și inserarea unor funcțiuni importante ca volum și trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.

#### **Art. 7 - Interdicții permanente:**

- activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitari de materiale refofosibile sau deșeuri altele decât cele admise de forurile pentru protecția mediului ;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).

- depozitarea substanţelor inflamabile sau toxice fără acordul forurilor de protecţie a mediului şi condiţiile impuse de acestea;
- construcţii de locuinţe altele decât cele specificate la Art. 5;
- construcţii pentru unităţi de învăţământ şi alte servicii de interes general nespecificate la Art. 4 si 5;

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- durata minima de însorire conform normelor sanitare este de o ora la solstiţiul de iarna, in cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea construcțiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre clădiri mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

##### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G. și Profilele transversale.

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

- Prin lege este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

- Zona de siguranță pentru infrastructura feroviară publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

##### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.
- construcțiile noi vor fi retrase de pe aliniament la o distanta de minim 6,00 metri.
- in cazul in care pe parcelele cu funcțiuni similare, învecinate, construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta;
- se vor respecta retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare si interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
  - 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a
  - 6,0 - 8.0 metri pe străzile de categ. a III-a
- amplasarea construcțiilor in zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca construcțiile se realizează in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 metri (pentru clădirile noi);
- în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri;
- distanţa minimă între construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă este egală cu jumătate din înălţimea construcţiei celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreţinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum şi a mijloacelor de salvare.
- se vor respecta normele specifice;
- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- Distanţa între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălţimilor fronturilor opuse, dar nu mai puţin de 4,0 metri.
- Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire şi / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi alte norme tehnice specifice .

## **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Art. 13 - Accese carosabile**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00m dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- în cazul în care accesele carosabile/ drumurile de servitute au lungimi mai mari de 30,0 metri acestea vor avea o lăţime minimă de 7,0 metri şi vor fi prevăzute cu suprafeţe pentru manevrele de întoarcere;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele
- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;

### **Art. 14 - Accese pietonale**

- toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse şi alcătuite structural conform caracterului funcţional şi încadrării urbane de zonă industrială

## **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

### **Art. 15 - Racordarea la reţelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor
- se interzice dispunerea vizibilă a utilajelor, cablurilor și rețelelor tehnico-edilitare;

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- pentru construcțiile noi, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:
  - prelungească rețeaua existentă (daca are capacitatea necesară);
  - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiască noi rețele
  - rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- proprietatea se va stabili în conformitate cu prevederile din legislația specifică aflată în vigoare;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 15,00 metri și o suprafață minimă de 1000 mp.  
Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.).

#### **Art. 19 – Înălțimea construcțiilor**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coamă/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente sau **H max = 15 m**
- Înălțimea clădirilor situate pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**



- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- se vor prezenta fațadele principale color și fațadele desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului **POTmax = 50%**;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului

**CUTmax = 1,0 mp Adc/mp teren sau 3 mc/mp teren;**

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 pag.26-27 și anexa nr. 5 din regulamentul local de urbanism cu respectarea următoarelor:
  - nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;
  - în cadrul fiecărei parcele se vor asigura parcarile în garaje (în clădiri separate sau înglobate în clădire) și locuri de parcare în aer liber după caz;
  - în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de baza se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;

**Art. 23 – Spații verzi**

- nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului;
- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- în parcelele incintelor prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

**Art. 24 - Împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se vor dubla spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de maxim 2.00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

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

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### A- Zona activităților agro-industriale

#### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**UTR A** - Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concreta" incluzând toate categoriile de activități industriale locale, agricole conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industria locală, agricultură, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din aceasta zona fac parte atât unitățile existente care se mențin, se afla în proces de restructurare presupunând conversie în profele agricole diferite sau în profele de servicii pentru agricultura, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii. Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele de producție care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului. Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară.

Data fiind prezența acestui gen de activități pe teritoriul orașului, preponderent în afara localităților propriu-zise, reamintim nevoia ca în cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.G. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic – **Ordonanța Guvernului nr. 43/2000** - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național).

#### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- unități agro-industriale;

#### **Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- agro-industrială;

#### **Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- unități de depozitare;
- construcții și rețele tehnico-edilitare;

## 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### Art. 4 - Utilizări permise

- unităţi agro-zootehnice si funcţiuni complementare
- ferme sau crescătorii de animale
- ferme mixte
- centre de colectare si prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de pădure
- activităţi legate de utilizarea si prelucrarea terenului agricol sau activităţi legate de creşterea animalelor.
- plantaţii verzi de protecţie
- Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:
  - Secţiunea A – Agricultura, Silvicultura si pescuit
  - . Diviziunea 01 – grupa 014 Creşterea animalelor
  - grupa 015 Activităţi in ferme mixte (cultura vegetala combinata cu creşterea animalelor)
  - Grupa 016 Activităţi auxiliare agriculturii si activităţi după recoltare

### Art. 5 - Utilizări permise cu condiţii

Unităţile zootehnice vor fi limitate la următoarele numere de capete de animale si vor avea instituite următoarele zone de protecţie:

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

Se vor lua in considerare masurile de protecţie sanitara prevăzute in anexa.

- în zona cu riscuri de alunecare si inundaţii, autorizaţia de construire se va elibera numai cu condiţia elaborării unui **studiu geotehnic**, care indică măsurile de consolidare generală şi locală pentru fiecare construcţie in parte, cât si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenţi şi inundaţii.

### Art. 6 – Interdicţii temporare:

- în cazul unor construcţii care nu se încadrează în seria utilizărilor permise enunţate anterior şi a tuturor condiţiilor si regulilor de amplasare, echipare si conformare, dar corespunde ca funcţiune, regim de înălţime si aspect specificului zonei, **se vor întocmi P.U.D.-uri / P.U.Z.-uri** specifice, care vor urma traseul de avizare si aprobare prevăzut de lege.

### Art. 7 – Interdicţii permanente:

- este interzis orice tip de construcție care nu este menționat mai sus;
- sunt interzise construcțiile de locuințe, altele decât cele strict de servicii, în incintele unităților agro-industriale cât și deloc în unitățile de producție agro-industriale poluante sau care prezintă riscuri tehnologice;

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minima de însorire conform normelor sanitare este de o ora la solstițiul de iarna, in cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea construcțiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre clădiri mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

##### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G. și Profilele transversale.

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

- Prin lege este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.
- Zona de siguranță pentru infrastructura feroviară publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

##### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.
- construcțiile noi vor fi retrase de pe aliniament la o distanta de minim 6,00 metri.
- in cazul in care pe parcelele cu funcțiuni similare, învecinate, construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta;
- se vor respecta retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare si interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
  - 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a
  - 6,0 - 8.0 metri pe străzile de categ. a III-a

- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

#### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri (pentru clădirile noi);
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.
- se vor respecta normele specifice;
- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, 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 .

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul în care accesele carosabile/ drumurile de servitute au lungimi mai mari de 30,0 metri acestea vor avea o lățime minimă de 7,0 metri și vor fi prevăzute cu suprafețe pentru manevrele de întoarcere;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele
- 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;
- Accesele în parcele se vor face din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă acest lucru nu este posibil, accesele se vor asigura dintr-o dublură a cailor principale de circulație.

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- toate construcţiile si amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcătuite structural conform caracterului funcţional si încadrării urbane de zona industrială

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la reţelele existente**

- în condiţiile stabilite de administratorii reţelelor, sau realizarea de soluţii de echipare individuală in cazul inexistenţei unor reţele (conform ART. 27 pag.23 din RLU);
  - se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulaţiile publice si se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor reţelelor tehnico-edilitare;

#### **Art. 16 - Realizarea de reţele noi**

- pentru construcţiile noi, beneficiarul construcţiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obţinerea avizului organelor administraţiei publice specializate, sa:
  - prelungească reţeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
  - mărească după necesitaţi, capacitatea reţelelor publice existente;
  - construiască noi reţele
- reţelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare;
  - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la şanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- noile reţele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu excepţia situaţiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare**

- conform ART. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea şi caracteristicile parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)**

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 15,00 metri si o suprafaţa minima de 1000 mp.  
Dimensiunile se păstrează si in cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare ( prin schimb, înstrăinare etc.).

#### **Art. 19 – Înălţimea construcţiilor**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coamă/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente,

$H_{max} = 6$  m la streășină;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 50\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  
 $CUT_{max} = 2,5$  mp Adc/mp teren

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 pag.26-27 și anexa nr. 5 din RLU cu respectarea următoarelor:
- nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;
- în cadrul fiecărei parcele pentru obiectivele noi se vor asigura garaje (în clădire separată sau înglobate) și locuri de parcare;

#### **Art. 23 – Spații verzi**

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- în parcelele unităților prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607,608 și 609;

#### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasa de sârma întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m.

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### SP – Spații plantate

Se compune din următoarele UTR-uri:

**SP1** - Spații verzi publice:

**SP1A** - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice);

**SP1B** - Amenajări sportive;

**SP2** - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;

- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

- Fâșii plantate de protecție sanitară.

- Fâșii plantate de protecție împotriva alunecărilor de teren

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

### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Suprafețele intravilane cu risc de producere a alunecărilor de teren vor fi plantate în vederea stabilizării versanților.

Se vor realiza fâșii plantate de protecție sanitară pentru cimitire.

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

Pentru o rezolvare corectă a amplasării plantațiilor în aceste teritorii se va permite numai după elaborarea unor studii de amenajare peisagistică pentru fiecare situație în parte. În orașul Jibou, spațiile verzi cuprinse în cadrul Ansamblului castelului Wesselenyi, monument istoric valoros de interes național, și cele adiacente, au un statut special și se supun măsurilor de avizare/autorizare a lucrărilor prevăzute de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. **Orice demers investițional care vizează zonele menționate, necesită avizul/punctul de vedere prealabil al DJC Sălaj.**

#### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

**SP1** - Spații verzi publice:

**SP1A** - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice);

**SP1B** - Amenajări sportive;

**SP2** - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;

- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

- Fâșii plantate de protecție sanitară.

- Fâșii plantate de protecție împotriva alunecărilor de teren

#### Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- spații verzi;



### **Art. 3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei**

- alei, locuri de joacă, construcţii sportive, mobilier urban, mici spaţii de agrement, etc şi reţele tehnico-edilitare conform unor studii de amenajare peisagistică.

## **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **Art. 4 - Utilizări permise**

**SP1A:** sunt admise numai funcţiunile de spaţiu plantat public constând in:

- spatii plantate
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc si odihna;
- adăposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si întreţinere având suprafaţa construita desfăşurat limitata la cel mult 60 mp.

**SP1B :** sunt admise amenajări pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite

**SP2 :** sunt admise construcţiile si instalaţiile specifice conform proiectelor avizate conform legilor si normelor in vigoare

### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiţii**

**SP1A** - se admit construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică si comerţ, limitate la arealele deja existente conform proiectului iniţial 0i care funcţionează în acest scop;

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere si anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă si menţinută, la cea a circulaţiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, să nu depăşească 15% din suprafaţa totală a parcului.
- clădirile si amenajările pentru diferite activităţi din parcurile si grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circularii.
- orice intervenţie necesită documentarii specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protecţie stabilite pe plan local.
- Se vor lua in considerare masurile de protecţie sanitara prevăzute in anexa.

### **Art. 6 – Interdicţii temporare:**

- orice amenajare sau construcţie amintită mai sus până la elaborarea studiilor specifice şi cele prevăzute de lege;

### **Art. 7 – Interdicţii permanente:**

#### **SP1A+SP1B+SP2**

- se interzic orice intervenţii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcţiilor spațiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafeţelor înverzite, cu excepţia 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

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- conform ART. 17 pag.18 și anexa nr. 3 din RLU;

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);

##### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G., planșele Reglementări urbanistice și Profilele Transversale

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

- nu se vor amplasa construcții în zona de siguranță, în zona de protecție se va solicita aviz prealabil de la reprezentanții CNCFR

- se vor respecta prevederile Art. 20 pag.19 din RLU;

##### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

- Aliniamentul este limită dintre domeniul public și domeniul privat.

- Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

##### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistică).

- se vor respecta prevederile studiilor de specialitate;

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități.

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri (pentru clădirile noi);

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri;

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

- se vor respecta normele specifice;
- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, 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 .

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
  - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
  - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
  - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- Se va 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.
- este necesară extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

#### **Art. 16 - Realizarea de reţele noi**

- reţelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulaţiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneţi zabreliti (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicaţii speciale.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la şanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- noile reţele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu excepţia situaţiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare**

- conform ART. 29 pag.25 din RLU;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea şi caracteristicile parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)**

Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcţia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activităţi socioculturale sunt obligate sa obţină avizele, acordurile si autorizaţiile prevăzute de legislaţia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafaţa terenurilor si condiţiile de desfăşurare a activităţii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafeţele cumulate ale acestor construcţii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafaţa spaţiului verde respectiv.

#### **Art. 19 – Înălţimea construcţiilor**

- cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maxima a clădirilor nu va depăşi 10,00 m

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcţiilor**

- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea faţadelor principale color si a faţadelor desfăşurate (după caz) in cadrul documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeaşi parcela;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

- clădirile noi sau modificările / reconstrucţiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului - conform studiilor de specialitate, spații neplantate - **POTmax. = 10%**;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului - conform studii de specialitate, spații neplantate **CUTmax. = 0,2**;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
  - pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții :
    - un loc de parcare la 5-20 de persoane;
- pentru stadioane : un loc de parcare la 30 de persoane.

#### **Art. 23 – Spații verzi**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor .
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

#### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

- spre deosebire de parcuri si grădini, scuarurile si fâşiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul cărora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul parţii superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pământului pe trotuare.

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**GCI**

### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

GCI cuprinde porțiunile de teren ocupate de cimitire.

#### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- cimitir

#### Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- cimitir

#### Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

- spații verzi

### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 4 - Utilizări permise

- amplasarea monumentelor funerare individuale

#### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- construcții minore de cult;

#### Art. 6 – Interdicții temporare:

- până la realizarea împrejmuirii;

#### Art. 7 – Interdicții permanente:

- orice tipuri de construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- se impune zona de protecție sanitară de 100 m de la împrejmuire (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) conform cu Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

- nu este cazul;

#### Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G. și Profilele transversale.

#### Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR

- nu se vor amplasa construcții în zona de siguranță, în zona de protecție se va solicita aviz prealabil de la reprezentanții CNCFR
- se vor respecta prevederile ART. 20 pag. 19 din RLU;

#### Art. 11 - Amplasarea față de aliniament

- între morminte și gardul cimitirului se va lăsa perimetral o zonă liberă de 3 m. (Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014);

**Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

**a. față de limitele laterale și posterioare**

- între morminte și gardul cimitirului se va lăsa perimetral o zonă liberă de 3,0 m;

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- se vor amenaja intersecțiile cu străzile principale și se vor moderniza drumurile de acces;

**Art. 14 - Accese pietonale**

- se vor asigura accese pietonale pentru fiecare obiectiv din incinta cimitirului;

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

**Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor;

**Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face în condițiile respectării art. 28 pag. 25 din RLU;

**Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform ART. 29 pag. 25 din RLU;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform situației existente și a studiului de parcelare;

**Art. 19 - Înălțimea construcțiilor**

- nu se admit monumente funerare individuale de mari dimensiuni volumetrice;

**Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- plastica monumentelor funerare revendică simplitate și sobrietate de exprimare;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- maxim 50%;

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**



- nu se admit in interiorul cimitirelor;
- se organizează in limita posibilităților in apropierea acceselor in incinte;

**Art. 23 – Spații verzi**

- se vor dispune plantații ambientale;

**Art. 24 - Împrejmuiri**

- este obligatorie împrejmuirea incintei cu gard unitar, in ceea ce privește dimensiunile, structura și materialul folosit;
- se va dubla gardul cu o perdea de arbori;

## UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### TE

#### 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

TE reprezintă zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

Dată fiind prezența acestui gen de activități pe teritoriul orașului preponderent în afara localităților propriu-zise, reamintim nevoia ca în cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.G. se constata ca apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologica (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - **Ordonanța Guvernului nr. 43/2000** - republicata (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național).

În zona de protecție a siturilor istorice se vor respecta prevederile legii, în sensul solicitării avizului de specialitate din partea DJC Sălaj.

##### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- gospodărie comunală;

##### **Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- tehnico-edilitară;

##### **Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- zone verzi de protecție;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje;

#### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **Art. 4 - Utilizări permise**

- construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității, cum sunt: stații de captare apă, stații de pompare, gospodărie apă, rezervoare de apă, stații de epurare, stații de transformare a curentului electric, stații de reducere presiune gaze naturale, relee GSM;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje;

##### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- în zona cu riscuri de alunecare și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte cât și a măsurile specifice prevenirii efectelor provocate de torenți și inundații;

##### **Art. 6 - Interdicții temporare:**

În cazul unor construcții care nu se încadrează în seria utilizărilor permise enunțate anterior și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, dar corespunde ca funcțiune, regim de înălțime și aspect, specificului

zonei, **se vor întocmi P.U.Z./P.U.D.** - uri, specifice, care vor urma traseul de avizare si aprobare potrivit legii;

- orice construcţie până la asigurarea acceselor auto , pietonale si reţelelor de utilităţi;

**Art. 7 – Interdicţii permanente:**

- este interzisă construirea oricărui alt tip de construcţie care nu este menţionat la Art. 4;
  - desfăşurarea unor activităţi poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
- construcţii provizorii de orice natura mai puţin lucrări de organizare de şantier pentru lucrările amintite la Art. 4;

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- conform art. 17 și anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G. și Profilele transversale.

**Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

-nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- construcțiile noi vor fi retrase de pe aliniament la o distanță de minim 6,00 metri.
- in cazul in care pe parcelele cu funcțiuni similare, învecinate, construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă;
- se vor respecta retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare si interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
  - 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a
  - 6,0 - 8.0 metri pe străzile de categ. a III-a

**Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egala cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri (pentru clădirile noi);

- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,00 metri;
- distanta minima intre construcțiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mica de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.
- se vor respecta normele specifice;
- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- Distanta intre clădiri va fi egala sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 4,0 metri.
- Distanta de mai sus se poate reduce la jumătate daca nu sunt accese in clădire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze încăperi in care se desfășoară activități permanente.
- In toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție fata de incendii și alte norme tehnice specifice .

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- în cazul în care accesele carosabile/ drumurile de servitute au lungimi mai mari de 30,0 metri acestea vor avea o lățime minimă de 7,0 metri și vor fi prevăzute cu suprafețe pentru manevrele de întoarcere;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la fiecare obiectiv;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuala in cazul inexistenței unor rețele (conform ART. 27, pag. 23 din RLU);
  - se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice si se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor si rețelelor tehnico-edilitare;

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face in condițiile respectării ART. 28 pag. 25 din Regulamentul local de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- proprietatea se va stabili in conformitate cu prevederile ART. 29 pag. 25 din Regulamentul local de urbanism cu legislația actualizată;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

### **Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 15,00 metri și o suprafață minimă de 500 mp.  
Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.).

### **Art. 19 – Înălțimea construcțiilor**

- Regim maxim de înălțime P+1 (8m) la streșină/atic sau conform normelor specifice, cu excepția instalațiilor și clădirilor tehnologice.

### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- volumele construite vor fi simple și în armonie cu caracterul zonei și vecinătățile imediate;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

**POT maxim** conform normelor specifice – **maxim 50 %**.

**CUT** conform normelor specifice - **maxim 2,5 mp ADC / mp. teren**

*P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.*

## **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **Art. 22 - Parcaje**

- conform ART. 33 pag.26-27 și anexa nr. 5 din Regulamentul local de urbanism:

### **Art. 23 – Spații verzi**

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- în parcelele incintelor prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau

- zidărie si înălțime totala de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejuriri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2,20 m;

## FIŞA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### T – Zona transporturi

#### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone:

**TR** - TRANSPORTURI RUTIERE

**TF** - 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 cai 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.

Întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite de către principalele cai de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru zonele de transporturi după cum urmează:

**TR + TF** - se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

**TF** - aspectul oferit de spațiul aferent cailor ferate, va face obiectul unui studiu de ansamblu

**Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m. fiecare, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

**Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa cailor ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza **numai cu**

## **avizul Regiei Autonome “Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.**

***Datorită prezenței unor construcții protejate urbanistic, aferente căii ferate din orașul Jibou și satul Var notate cu „CP” pe planșele de reglementări urbanistice, menționăm obligativitatea autorităților locale și județene de a nu aviza/autoriza nici un fel de lucrări de construire în zonele indicate, fără avizul Direcției județene pentru cultură (DJC) Sălaj. Recomandăm contactarea instituțiilor mai sus amintite, prealabil demarării oricărui demers investițional în zonele menționate și figurate pe planșele de reglementări urbanistice ale localităților.***

Pentru viitoarele lucrări de construcții din zona studiată sunt permise doar, un regim de înălțime și indici POT și CUT care să nu concureze sau să afecteze în vreun fel locațiile de habitat cu identitate locală valoroasă. Se vor folosi soluții de urbanism și arhitectură specifice zonei menționate în RLU (parcelar, orientare clădiri, regim de înălțime, etc.)

Se va prevedea folosirea doar a materialelor tradiționale de calitate, în culori pastelate, deschise sau de preferință alb. Se vor interzice cu desăvârșire tâmplăriile PVC, alte tipuri de învelitori decât cele de tip țiglă ceramică, etc.. Regulamentul local de urbanism cuprinde prevederi exprese și restrictive la Art. 25, care se adaugă la reglementările specifice zonei **TR**, privind protecția clădirilor și a zonelor de protecție menționate.

Imobilele „CP” regăsite în acest UTR sunt:

### **Orașul Jibou-**

-Str.22 Decembrie 1989 numerele: 8, 10, 20 (Stația CFR și clădirea adiacentă) dispensarul CFR și cantoanele CFR.

**Satul Var-** cantonul CFR.

### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- căi de comunicație;

### **Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- căi de transporturi rutiere și feroviare și construcții aferente;

### **Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei**

## **2. UTILIZARE FUNCționalĂ**

### **Art. 4 - Utilizări permise**

**TR :** - căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente

- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor prin mijloace de transport cu



tonaj si gabarit permis in localitate, instalații de transfer, precum si serviciile anexe aferente;

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

a. Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă;

b. Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea.

**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.**

**TF:** - construcții si instalații aferente exploatării si întreținerii liniilor de cale ferată;  
- construcții si instalații pentru exploatarea materialului rulant si 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;

#### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

TR : - pentru zonele noi introduse in intravilan se vor respecta retrageri de 24 de metri a construcțiilor fata de drumurile județene, in scopul de a oferi posibilități ulterioare de modernizare sau extindere;

- incintele unităților de transport si garajele publice se vor încadra în normele admisibile de poluare si de asigurare împotriva riscului de incendiu si explozie.

- garajele si parcajele publice vor fi plantate si 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 si surse de poluare (sisteme de transport gaze, iei,

produse petroliere, energie electrică si alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul

drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, func. ie de categoria acestuia:

- drumuri naţionale – 22m;
- drumuri judeţene – 20 m;
- drumuri comunale – 18 m.

Lucrările şi construcţiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte instalaţii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condiţiilor tehnice de siguranţa astfel încât să nu afecteze securitatea circulaţiei pe drumurile publice din vecinătate şi să permită intervenţia în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protec. ie a drumurilor delimitate conform legii.

- Se vor lua in considerare masurile de protecţie sanitara prevăzută in anexa 3.

T F : - Construcţii care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate. Prin zona de protecţie a infrastructurii feroviare se înţelege fâşia de teren indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100,00 m măsurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caili ferate. (conform RGU). Zona de siguranţa reprezintă fâşia măsurata din ax in lăţime de 20 de metri. In zona de siguranţa nu se pot realiza alte construcţii decât cele care aparţin SNCFR, iar in zona de protecţie a caili ferate, pentru noi construcţii, se va solicita avizul SNCFR. Lucrările de investirii ale agenţilor economici si ale instituţiilor publice , care afectează zona de protecţie 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 regele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie si canale libere.

#### **Art. 6 – Interdicţii permanente:**

TR : - se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare si diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: -  
lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecţiilor;
  - realizarea spahiilor de parcare;
  - realizarea traversărilor pietonale sub si supraterane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulaţia publica rutieră :

-depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

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

- construcții, instalații, plantarii sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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.

**TF :** Prin lege este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

Zona de siguranță pentru infrastructura feroviară publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- 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 plantarii 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 tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate romane precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

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

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minima de însorire conform normelor sanitare este de o ora la solstițiul de iarna, in cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea construcțiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre clădiri mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

##### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

**TF** - Se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR**

**TR** - Prin lege este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

- Zona de siguranță pentru infrastructura feroviară publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

##### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.
- construcțiile noi vor fi retrase de pe aliniament la o distanta de minim 6,00 metri.
- in cazul in care pe parcelele cu funcțiuni similare, învecinate, construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă;
- se vor respecta retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
  - 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a

- 6,0 - 8.0 metri pe străzile de categ. a III-a
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- Se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

#### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri (pentru clădirile noi);
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.
- se vor respecta normele specifice;
- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, 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 .

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- TR +TF-** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În cazul în care accesele carosabile/ drumurile de servitute au lungimi mai mari de 30,0 metri acestea vor avea o lățime minimă de 7,0 metri și vor fi prevăzute cu suprafețe pentru manevrele de întoarcere;
  - Se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piele pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Pentru străzile fără legături (fundături) se va avea în vedere crearea unor platforme de întoarcere și spații de cedare a priorității în funcție de lungimea drumului, conform HGR 525/1996.
- Accesesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICĂ EDILITARĂ**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform ART. 27 pag. 23 din prezentul regulament de urbanism);
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
  - în zona de siguranță a căii ferate, indiferent de proprietarul terenului ESTE INTERZISĂ amplasarea oricăror rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare.

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face în condițiile respectării ART. 28 pag. 25 din prezentul regulament de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- proprietatea se va stabili în conformitate cu prevederile ART. 29 pag. 25 din prezentul regulament de urbanism și cu legislația specifică în vigoare;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

**TR+TF** - Se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentație

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:
  - a. deschidere la strada - min. 20 m

- b. suprafaţa minimă a parcelei - min 1000 mp - pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigenţele specifice funcţiunilor construcţiei pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuţele de fapt (natura şi caracteristicile terenului), cât şi de drept (servituţile care îl grevează);
- condiţiile de constructibilitate sunt:
  - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
  - echipare cu reţele tehnico-edilitare;
    - forme şi dimensiuni care să permită regulile de amplasare şi conformare din prezentul regulament.

#### **Art. 19 - Înălţimea construcţiilor**

- Înălţimea maximă admisibilă este egală cu distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora, astfel încât înălţimea maximă la coamă/atic pe o distanţa de minim 5 m de la aliniament să nu depăşească distanţa între aliniamente,

$H_{max} = 6$  m la streăşină;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcţiilor**

- conform ART. 32 pag. 26 din prezentul regulament de urbanism;
- organizarea eventualelor incinte va ţine cont de imaginea prezentată spre căile rutiere şi feroviare;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- P.O.T maxim 50 %,

#### **Art. 22 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului**

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

*P.O.T. ŞI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAŢĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ŞI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.*

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

**TR+TF** : - staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;

- în spaţiul de retragere faţă de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate şi a semnalelor CF.

- număr minim de locuri de parcare:

Construcţii administrative

1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 10% pentru invitaţi

- atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

### **Art. 23 – Spaţii verzi**

**T R +TF-** Condiţii de amplasare a pomilor în zona străzilor

a. Distanţele minime de plantare de-a lungul străzii între arborii aceluiaşi rând vor fi în funcţie de clasa tehnică a drumului şi de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel :

- pe drumul naţional nu se vor planta arbori pentru a facilita vizibilitatea – pentru drumurile judeţene – categoria a III –a, distanţa minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară – de 20 m ;

- pentru drumurile comunale – categoria IV, distanţele minime de plantare: idem categ. III

- pentru drumurile locale – categoria V (care au rol de străzi principale la nivelul localităţilor), distanţa minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară – de 15 m ;

b. Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora;

c. Lăţimea fâşiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în func. ie de felul plantaţiei, va fi:

- pentru plantaţii de pomi într-un şir: minimum 1,00 m ;

- pentru plantaţii de arbuşti : minimum 0,75 – 1,00 m ;

- pentru gazon şi flori : minimum 0,75 – 1,00 m ;

d. Plantarea arborilor se poate face şi în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.

e. Se interzice plantarea de arbori şi arbuşti pe spaţiile necirculabile în care sunt amplasate reţele şi instalaţii edilitare subterane.

f. Distanţele minime de la marginea pârii carosabile la trunchiurile de arbori şi arbuşti, trebuie să fie de minimum 1,00 m.

g. Plantaţiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă şi la traversările pentru pietoni.

h. Plantaţiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum şi la perdelele de protecţie. Gardurile vii nu trebuie să periclitizeze siguranţa circulaţiei rutiere.

i. Curăţarea plantaţiilor în zona rebelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrând-se forma de bază a acestora.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii;

- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp şi tratate peisagistic;

- procentul minim de spaţii verzi amenajate în interiorul incintei va fi de 20%.

### **Art. 24 - Împrejmuiri**



- împrejmirile spre strada vor fi transparente cu înălţimi de maxim 2.00 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se vor dubla spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.00 m înălţime, între cele doua garduri fiind plantaţi dens arbori si arbuşti;

- porţile de intrare vor fi retrase fata se aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;

### **Art. 25 – REGULI REŢRICTIVE PENTRU ZONELE DE HABITAT CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ**

- În zonele de habitat cu identitate locală valoroasă, locaţii cuprinzând clădiri/construcţii protejate urbanistic identificate cu notaţia "CP", orice intervenţie constructivă la imobilele din acest perimetru se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către DJC Sălaj.
- Se va evita amplasarea de construcţii noi în zonă sau supraetajarea celor existente cu regim mai mare de înălţime spre a lăsa deschisă perspectiva spre imobilul protejat şi a nu ştirbi din importanta acestuia şi/sau pentru păstrarea specificului local al construcţiilor zonei.
- Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice existente ale construcţiilor din zonă, parcelarul, volumetria, tipul de acoperiş, tipurile de goluri, etc.
- Refacerea împrejmirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Sălaj.
- Nu se vor folosi decât materiale şi culori tradiţionale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) şi a materialelor atipice (inox, policarbonat, tâmplărie PVC albă, tablă ondulată şi/sau colorată) fiind total interzisă.
- Se va îmbunătăţi aspectul arhitectural al construcţiilor care au fost alterate în mod nefericit prin lucrări de construire anterioare lipsite de profesionalism şi în baza unor documentaţii neavizate/neautorizate potrivit legii.
- Nu se înlocuieşte ţigla ceramică de la învelitori cu alte materiale;
- Se păstrează copacii şi pomii valoroşi din zonă.
- În cazul amplasării unor firme acestea vor fi de mici dimensiuni, realizate din materiale de calitate
- Se va avea în vedere refacerea la clădiri, a întregii faţade, fără intervenţii în mod fragmentat;
- Eventualele extinderi la case vor folosi doar terenurile din spatele acestora, cu respectarea tipologiilor de gospodării locale încetăţenite în zonă.
- Nu se vor demola casele cu arhitectură tradiţională de tipul celor valoroase menţionate în studiul istorico-urbanistic.
- Nu se admite placarea mansardelor şi a frontoanelor cu lambriuri din plastic sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul iniţial.

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### Ap

#### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ocupată de ape notată cu „Ap” cuprinde porțiunile de teren neconstruibile, ocupate în teritoriile intravilan de cursurile de ape.

**Valea Apa Sărată** care traversează de la vest la est tot orașul Jibou este un element valoros de cadru natural care creează identitate locului și se instituie ca subzonă naturală protejată „App” pe toată lungimea teritoriului intravilan al orașului Jibou și a lățimii zonei de protecție de 15 m de o parte și de alta a lungimii cursului. Definițiile unor termeni specifici se regăsesc în finalul RLU iar lățimea zonelor de protecție se găsesc în **ANEXA APE** la prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU).

##### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale:**

- a. cursuri de ape cadastrale, cu lungimea cursului de peste 5 km. care intră sub incidența Legii apelor nr. 107/1996 modificată și completată;
  - „App” cursul Valea Apa Sărată, subzonă naturală protejată;
- b. cursuri de ape necadastrale care nu intră sub incidența Legii apelor nr. 107/1996 modificată și completată.

Pentru resursele hidrominerale, prospecțiunile, explorarea, exploatarea și transportul apei se vor realiza potrivit cu Legea resurselor hidrominerale.

##### **Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei:**

Albia minoră și cea majoră a apelor

##### **Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- Accese carosabile, pietonale, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

#### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **Art. 4 - Utilizări permise:**

- Lucrări pentru combaterea acțiunilor distructive ale apelor, platforme meteorologice, amenajări peisagistice care pun în valoare fondul natural existent valoros;

##### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții:**

- poduri, traversări necesare drumurilor, căilor ferate, etc. cu condiția asigurării măsurilor de protecție a mediului, celor de gospodărire a apelor, cu avizul prealabil al RA Apele Române; pe o distanță de 500 m de la zona de protecție absolută de 30 m, limitrof platformelor meteorologice, se va solicita și avizul Centrului Meteorologic Național.

#### **Art. 6 – Interdicții temporare:**

- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) și inserarea unor funcțiuni importante ca volum și trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

#### **Art. 7 – Interdicții permanente:**

- Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere cât și depozitarea de deșeuri în aceste zone;
- Se interzic orice fel de alte construcții nespecifice în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă;

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- nu este cazul;

##### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G. și Profile transversale, sau conform P.U.Z. sau P.U.D (după caz);

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR**

- nu se vor amplasa construcții în zona de siguranță, în zona de protecție se va solicita aviz prealabil de la reprezentanții CNCFR
- se vor respecta prevederile ART. 20 pag. 19 din RLU;

##### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

- conform situației existente și a studiilor și proiectelor autorizate;

##### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

###### **a. față de limitele laterale și posterioare**

- conform situației existente și a studiilor și proiectelor autorizate;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art. 13 - Accese carosabile**

- în cazul în care accesele carosabile/ drumurile de servitute au lungimi mai mari de 30,0 metri acestea vor avea o lățime minimă de 4,0 metri și vor fi prevăzute cu suprafețe pentru manevrele de întoarcere;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele

##### **Art. 14 - Accese pietonale**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- accesele pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcătuite structural conform caracterului funcțional si încadrării urbane.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor;
- se interzice dispunerea vizibilă a utilajelor, cablurilor și rețelelor tehnico-edilitare

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- conform situației existente și a studiilor și proiectelor autorizate;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu excepția situațiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform ART. 29 pag. 25 din RLU;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform situației existente;

#### **Art. 19 - Înălțimea construcțiilor**

- nu este cazul;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- nu este cazul;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- nu este cazul;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 – Parcaje**

- nu se admit in interiorul zonelor;

#### **Art. 23 – Spații verzi**

- se pot dispune plantații ambientale;

#### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- este interzisă împrejmuirea sau blocarea zonelor;

## ZONE SITUATE IN TERITORIUL EXTRAVILAN

### ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se recomandă rezervarea unei fâșii de 50,00 m (zona cu interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.

Pentru realizarea obiectivelor de investiții (rețele de utilități, căi de comunicație etc.), dacă acestea se suprapun cu amplasamentele MapN se va proceda la reamplasarea acestora pe terenuri care aparțin autorităților locale, persoanelor fizice sau juridice interesate.

#### ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen;
  - Unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
  - refugii și treceri de pietoni;
  - spații verzi amenajate;
  - parcaje pentru salariați și pietoni;
  - lucrări de terasamente.

#### ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și 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 înconjurată 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, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- drumuri naționale – 22 m;

- drumuri județene – 20 m;

- drumuri comunale – 18 m.

Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- 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, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;

- modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare;

- realizarea traversărilor pietonale sub și supraterrane.

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari 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;

- panouri independente de reclamă publicitară.

- se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor

construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

### **RESTRICȚII PROVIZORII**

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

Utilizarea pentru construcţii a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al oraşului Jibou 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 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 distanța mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

În cazul siturilor arheologice, până la delimitarea zonei de protecție se instituie o zonă de protecție conform Legii nr. 422/2001, de 500 m în extravilan, măsurată de la limita exterioară.

### **ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.**

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al oraşului 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 ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

### **ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.**

Suprafețele împădurite din extravilanul oraşului s-au delimitat conform planșei cu ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV.

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 distanța mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

## PRECIZĂRI privind PATRIMONIUL ARHEOLOGIC REPERAT aflat în TERITORIUL EXTRAVILAN

- Datorită prezentei siturilor arheologice reperate, identificate de specialiștii muzeului județean Sălaj în extravilanul localităților orașului Jibou, reprezentate și pe planșa desenată U01- Încadrarea în teritoriul administrativ, orice intervenție în zona siturilor și în zona de protecție a acestora, se poate face doar cu avizul DJC Sălaj și cu respectarea OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.

- Este obligatorie efectuarea cercetării arheologice preventive, ca urmare a unei preconizate intervenții asupra solului, care poate reprezenta o amenințare pentru potențialul arheologic al unei zone delimitate sau al unui sit arheologic, determinate de: lucrări de construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări - necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața solului și subsolul, în zonele cu patrimoniu arheologic reperat, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților și indiferent de forma de proprietate a terenului.

Descărcarea de sarcină arheologică a zonei afectată de lucrări este confirmată de Certificatul de descărcare de sarcină arheologică emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii (Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj) în conformitate cu prevederile art. 5, alin. (3) și (5) din Ordonanță.

Indiferent de gradul de interes al zonelor (național sau local), în vederea autorizării lucrărilor de construire, este necesar avizul prealabil și certificatul de descărcare de sarcină arheologică, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură, Sălaj.

Cercetarea arheologică se poate face numai pe baza autorizației de cercetare emisă de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.



## GLOSAR DE TERMENI DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### a. TERMENI UZUALI ÎN ACTIVITATEA DE CONSTRUIRE

**ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE compatibile cu zona centrală și zona de locuit** = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, generând fluxuri reduse de persoane și transport, cu maxim cinci lucrători, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicată și implică (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc), produse hand-made, unicate sau de serie mică; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoabă, decorațiuni, obiecte din sticlă, ceramică, gravură, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulcețuri, murături, dulciuri și alte produse de „casă” etc.

**ADOSAT** = termen ce marchează situația în care două elemente constructive sunt amplasate spate în spate sau atunci când un element constructiv (o coloană, un pilastru) sunt ridicate în fata altui element mai important, pe care se sprijină.

#### ALINIAMENT

a) = spațiu jalonat la intervale egale de elemente de același tip (arbori, statui, fântâni, clădiri, coloane etc.).

b) = rezultatul unei operațiuni de sistematizare urbană, constând în aducerea la o linie comună a spațiilor verzi sau a amenajărilor ce le deserveșc.

c) = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat. Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. În zona construită protejată în care s-a instituit protecția parcelarului și a tramei stradale, aliniamentul reglementat coincide cu aliniamentul existent, în măsura în care acesta se conformează parcelarului istoric. În toate celelalte cazuri în care se vorbește de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de aliniamentul reglementat, rezultat din confruntarea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor și realinierea de parcele, cu modificarea corespunzătoare a limitei dintre proprietatea privată și domeniul public potrivit alineatului următor.

**Prospectul drumurilor determină aliniamentul reglementat** al împrejmuirii, care, până la elaborarea proiectelor de specialitate se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor precum și pentru drumurile nou-propuse, axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsă între aliniamentul actual și cel reglementat precum și zona rezervată

Înființării drumurilor noi va trece în domeniul public în condițiile prevăzute prin lege, în baza programelor de dezvoltare ale autorității locale. Până la trecerea în domeniul public, terenurile afectate sunt supuse restricției *non aedificandi*. În cazul în care aliniamentul actual al împrejurimilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejurimilor va fi aliniamentul existent.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**AMPRIZA DRUMULUI** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR care nu produc dezagremente** = clădiri de mici dimensiuni și având de regulă un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru

- gararea a 1-3 mașini,
- depozitare casnică (magazii, șoproane),
- bucătării de vară,
- adăpostul animalelor de pază și companie (numărul maxim permis de animale de pază și companie dintr-o gospodărie se aprobă prin hotărâre de către consiliul local),
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sare de agrement, piscine și alte asemenea.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR care produc dezagremente** = anexe (grajduri, cotețe, etc.) pentru creșterea animalelor, animale de interes economic \*, platforme de deșeuri zootehnice, instalații de compostare și alte asemenea anexe care pot produce dezagremente prin degajarea de mirosuri și alte noxe, anexe de depozitare a produselor agricole ( pătul, fânar, șură etc.) care prezintă pericol de incendiu și atrag dăunători.

Amplasarea adăposturilor pentru animale cu valoare zootehnică și a platformelor zootehnice precum și a instalațiilor de compostare se face la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente.

Anexele de depozitare a furajelor și produselor agricole se recomandă a se amplasa la minim 10,0 m de locuințe de pe parcelele adiacente în scopul reducerii riscului de propagare a incendiilor.

Zonele din localitățile rurale în care este permisă deținerea animalelor cu valoare zootehnică și numărul maxim de acestora \*\*, se stabilesc de către consiliul local prin hotărâre.

Nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor cu valoare zootehnică în intravilanul localității Jibou .

(\* animalele de interes economic- animalele crescute în scopul obținerii diferitelor produse de origine animală, precum alimente, lână, piele și blană, inclusiv animalele destinate a fi utilizate în scopuri economice (= animale de fermă , animale cu valoare zootehnică)

\*\* Fără a depăși valorile prevăzute la art.15 din O.M.S. nr .119/2014 )

**BANDA (FÂȘIE) DE CONSTRUIBILITATE** = fâșie de teren delimitată de retragerea de la aliniament și de aliniamentul posterior în interiorul căreia **este permisă** amplasarea construcției principale de pe o parcelă. Banda de constructibilitate este determinată ;

- fie prin stabilirea alinierii construcțiilor și a unei adâncimi maxime până la care poate fi amplasată construcția limita de fund a parcelei;

- fie prin ambele căi (condiții cumulative)

Zonele omogene din punct de vedere funcțional sau al regimului de construire determină o ocupare ordonată a terenului.

**CĂI DE COMUNICAȚIE MAJORĂ** = infrastructură principală de transport, de regulă cu rol suprateritorial;

**CLĂDIRE PRINCIPALĂ** = clădirea a cărei utilizare determină funcțiunea unei parcele ; un imobil (parcelă) poate avea o singură clădire principală sau mai multe; clădirile principale se amplasează de regulă în interiorul fâșiei de constructibilitate.

**Clasificarea structurilor de vânzare în funcție de suprafață** (potrivit Ordonanței 99/2000 republicată cu modificările ulterioare):

- **structura de vânzare cu suprafață mică** = structură de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv-este caracteristică și folosită în principal pentru inserțiile în zonele rezidențiale;

- **structura de vânzare cu suprafață medie** = structură de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400- 1.000 mp. inclusiv – caracteristică în general inserțiilor din zona centrală și centrele de cartier; necesită reglementarea prin PUZ dacă nu a fost expres reglementată în PUG.

- **structura de vânzare cu suprafață mare** = structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 1.000 mp. – au un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public și necesită reglementarea în cadrul unui PUZ cu studiu de circulație.

! Nu se permite amplasarea structurilor de vânzare cu suprafețe medii și mari în zona centrului istoric sau în zonele construite protejate.

**COMERŢ CU RAZĂ MARE DE SERVIRE** = activităţi comerciale şi servicii cu frecvenţă de vizitare rară, în general accesate cu mijloace de transport auto şi amplasate de regulă la marginea localităţii, în parcuri comerciale sau alte amplasamente expres desemnate prin documentaţiile de urbanism. Sunt incluse;

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale);
- super magazine cu S. comercială > 1500 mp. sau hipermagazine;
- mari magazine (centre comerciale) cu Scom > 1500 mp;
- comerţ specializat pe profele şi servicii aferente ,(bunuri de folosinţă îndelungată; electrocasnice, mobilă, bricolaj, grădinărit etc.) cu S. com. > 400 mp.;
- magazine de materiale de construcţii;
- comerţ +servicii integrate pentru produse voluminoase; showroom, service pentru automobile, echipamente, etc.;
- comerţ +servicii organizate în sistem mall;
- spaţii tip târg săptămânal sau periodic (specializat sau general);
- piaţa de gros pentru produse agro – alimentare;
- comerţ cu ridicata.

**COMERŢ EN GROS** = societăţi comerciale care se ocupă cu achiziţionarea, depozitarea, reambalarea şi distribuirea mărfurilor către comercianţii detaişti.

**COMERŢ/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantităţi reduse şi cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor şi care se localizează în zona centrală, în zona mixtă, centre de cartier.

**CONSTRUCŢII CU CARACTER PROVIZORIU** = construcţiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcţiunii adăpostite ori datorită cerinţelor urbanistice impuse de autoritate, au o durată de existenţă limitată, precizată şi prin Autorizaţia de construire. De regulă, construcţiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale şi alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea iniţială (confecţii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) şi sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcţiilor cu caracter provizoriu fac parte; chioşcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile şi în spaţiile publice, corpuri şi panouri de afişaj, firme de reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea contractelor provizorii se autorizează în aceleaşi condiţii în care se autorizează construcţiile definitive. (Legea 50/1991).

**DEMISOL** = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu maximum jumătate din înălţimea liberă a acestuia şi prevăzut cu ferestre în pereţii de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în pantă se consideră demisol nivelul care are cel puţin 1/3 din suprafaţa pardoselii sub nivelul

terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală.

Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

**ECHIPAMENTE PUBLICE** = dotări publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului, serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor, în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier - creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier, etc;

**ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC** = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul cărora se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în această categorie pot intra servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat, și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie; societăți, companii firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii, profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale, orientate spre binele public.

**FERESTRE FĂRĂ VEDERE** = Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m. și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

**FUNȚIUNI PROTEJATE** = zonele de locuit, zonele verzi (cu excepția celor cu rol de protecție) și de agrement, zonele instituțiilor publice (cu excepția celor comerciale) funcțiuni al căror teritoriu este definit ca teritoriu protejat (vezi teritoriu protejat)

**IMM** = întreprinderile Micro, Mici și Mijlocii (IMM) formată din întreprinderi care angajează mai puțin de 250 de persoane și care au o cifră de afaceri anuală netă de până la 50 de milioane de euro și/ sau dețin active totale de până la 43 de milioane de euro.

**INDICATORI URBANISTICI** = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

▪ **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor ) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

▪ **coeficient de utilizare a terenului (CUT) volumetric** = raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei, se exprimă în mc/mp. Util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unei etaj convențional (exemple : lăcașuri de cultură, de cult, zone de hale)

▪ **procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT :

-dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi.

-dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- **Înălțimea maximă a clădirilor** = exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe/streașină sau limita superioară a parapetului terasei. Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura orientată spre stradă a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă , înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de 1/2 nivel.

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m. Înălțimea se exprimă în nivele convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birou etc)

- **Volumul clădirilor** = indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea și/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat superior sau/ și inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasări și dezmembrări.

**ÎNCĂPERI AGLOMERATE** = încăperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseală mai mică de 4 mp.

**LOCUIŢE COLECTIVE MICI** = locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei : POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.

**LOCUIŢE SEMICOLECTIVE** = locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

**LUCARNĂ** = tip de fereastră de mici dimensiuni, practică în panta unor acoperișuri înalte, dar cu înclinație mică, protejată de obicei, de un mic rezalit rectangular sau de o ramă, ori chiar de un mic acoperiș propriu mai prominent.

**MANSARDA (M)** = Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel (S. cu o cotă de min. 1,40 m.)

**MEZANIN** = nivel intermediar mai scund, de locuit sau destinat altor activități (birouri, comerț etc.) situat între parterul și primul etaj al unei clădiri.

**MICA PRODUCȚIE** = cuprinde unități economice productive a căror activitate presupune un personal de maxim 50 de persoane/incintă, nu presupune un trafic ridicat de mărfuri și nu necesită transporturi grele (nu suprasolicită infrastructura locală) și nu creează dezagremente vecinătăților; definiția are legătură strict cu caracteristicile activității desfășurate într-o incintă (punct de lucru) și nu este legată de mărimea întreprinderii (care poate avea mai multe puncte de lucru, în diverse locații).

**MOBILIER URBAN** = elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (presupun lucrări din categoriile incluse în structura devizului general la C+M), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

**MONUMENT** = sculptură de exterior de mari dimensiuni, ansamblu statuar-architectonic la realizarea căruia intervine colaborarea dintre sculptor și arhitect. Există diverse tipuri de monumente (comemorative, funerare, de arhitectură, istorice etc.).

**NIVEL** = spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supantă, a cărei arie este mai mare decât 40 % din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**NIVEL RETRAS (R)** = nivel ale cărui limite exterioare, în protecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

**NON AEDIFICANDI** sau **INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** = regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă; de exemplu:



- zonele destinate înființării de străzi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitivă pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii)
- zonele de realiniere a parcelelor în scopul modernizării străzilor sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitivă pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii)
- zona grădinii de fațadă (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona *non aedificandi* cea în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (interdicție definitivă).
- zonele în care este necesară detalierea reglementărilor prin documentații urbanistice de nivel inferior sunt supuse *interdicției temporare de construire*

**NON ALTIUS TOLLENDI** = regulă urbanistică care reprezintă înălțimi consacrate ale localității (turla de biserică, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foisor de foc etc.); restricția poate fi impusă și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

**ORNAMENT** = Motiv geometric, fitomorf, zoomorf sau antropomorf ce are funcția de a orna, de a spori calitatea estetică a unui obiect de artă, a unui monument sau a unui edificiu arhitectonic.

**PALIER** = planșeu orizontal care marchează fiecare nivel al unei clădiri, permițând accesul în încăperile acestuia, sau zona intermediară de odihnă între treptele scărilor.

**PARC** = grădină publică într-un oraș sau întins spațiu liber înconjurând o proprietate rurală nobiliară. Uneori termenul *parc* se utilizează și la desemnarea unor rezervații naturale.

**PARTER** = nivel al unei construcții plasat la cota de călcare din exterior.

**PERON** =

1. În arhitectura construcțiilor care deservește transporturile, amenajare a unui fel de trotuar lat, plasat de-a lungul liniilor sau între ele, oferind securitate și permițând accesul lesnicios în vagoane.

2. Succesiune de trepte largi și lungi, dintre care cea superioară constituie un fel de platformă care precedă intrarea într-o clădire reprezentativă.

**PIAȚĂ** =

1. Spaţiu deschis ţinând de structura urbană a unei localităţi, spre care converg mai multe artere de circulaţie, delimitat de fronturi de case sau de aliniamente de copaci cu funcţii economice, sociale sau culturale.
2. Spaţiu exclusiv comercial, în mare parte destinat producătorilor.

**PLAN, PLANIMETRIE** = reprezentare grafică – de regulă micşorată – a unei secţiuni orizontale printr-o construcţie, practică la un nivel convenabil din punctul de vedere al interceptării cât mai multor elemente caracteristice ale acesteia.

**PUBLICITATEA STRADALĂ** – termeni specifici:

- **Publicitate**: totalitatea modalităţilor şi instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoaşterea şi aprecierea de către consumatori a anumite produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinaţiei unor spaţii, lansări de produse, deschideri de magazine etc.

- **Publicitate temporară**: publicitatea realizată cu ocazia unor evenimente, manifestaţii culturale sau sportive, precum şi pentru acţiuni de promovare ocazională de produse sau activităţi

- **Reclama**: activitatea cu rol de a atenţiona sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit şi cu semnificaţia restrânsă de suport folosit în activitatea de reclamă.

- **Publicitate neluminoasă**: publicitate care se face prin afişe sau panouri publicitare, inscripţii pe material textil.

- **Publicitate luminoasă**: publicitate realizată prin corpuri luminoase, afişe sau panouri luminate printr-o sursă de lumină amplasată astfel încât să asigure iluminarea afişului, panoului ori corpului publicitar;

- **Publicitate atipică** : publicitate realizată prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalaţii originale, fără repetiţie.

- **Firma** : firmele anunţă o activitate , ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă; reprezintă construcţia provizorie pe care se poate inscripţiona numele, denumirea comercială, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoană fizică sau juridică îşi exercită activitatea.

- **Afiş / poster**: mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetică şi expus public.

- **Sistem publicitar**: structura poate fi o construcţie sau o confecţie dintr-un material nealterabil ce serveşte drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi corpuri şi panouri de afişaj (panouri publicitare, panouri direcţionale – indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrică) firme şi alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promoţionale etc.).

- **Panou publicitar**: structura (construcţie provizorie) folosită pentru afişarea unui mesaj publicitar.

- **Banner**: suport pentru mesajul publicitar confecționat din folie sintetică, sau din material textil , în mod obișnuit în forma dreptunghiulară, ancorat în zone publice.

- **Mesh**: suport pentru mesajul publicitar confecționat din material sintetic perforat (gen plasă fină), de obicei de mari dimensiuni, fixat în diferite modalități pe clădiri.

- **Steaguri** : construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are drept scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.

- **Panou indicator**: inscripție amplasată pe clădiri sau pe suporturi independente care avertizează apropierea de o zonă sau de un imobil unde se desfășoară o activitate determinată. În aceeași categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasă, tăblița indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stâlpi etc.

- **Citylights** : mobilier stradal pentru biblioteca outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat în câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de stradă, aeroport etc.

- **Panou mobil**: panou publicitar având dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fără fundație sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.

- **Totem** : structură publicitară verticală, luminoasă, sprijinită pe sol, prin intermediul căreia se realizează publicitate în nume propriu.

- **Roof-top** : sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperișul sau pe terasa unei clădiri .

**REALINIERE** = operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

**REGIM DE CONSTRUIRE** = mod de amplasare a construcțiilor pe parcelă definitiv pentru Imaginea stradală.

**REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții, spațiul privat este ferm separat de spațiul public; implică soluționarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o stradă/alee locală paralelă; este specific printre altele zonelor centrale din orașe și unor zone de locuințe colective

**REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și

cel privat comunică vizual; este specific în primul rând zonelor de locuire individuală semicentrală sau periferice.

**REGULA CALCANULUI** = reglementare urbanistică generală care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceleași categorii: se cuplează între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomandă cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecințele acestei reguli :

- Sunt cu desăvârșire interzise construcțiile cu calcan spre stradă;
- Calcanul existent dictează amplasarea construcțiilor noi (la

amplasarea construcțiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulațiile publice și se vor acoperi calcanele care nu participă la imaginea stradală); la modul general se consideră vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate.

Regula are caracter imperativ în banda de construibilitate.

**REGULA DE REALIZARE A NIVELURILOR SUPLIMENTARE** = reglementare urbanistică generală ce stabilește modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de înălțime curent al zonei - reglementările se vor încadra în conturul determinat de un arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la acesta la 45 grade.

**REGULA TEȘIRII ALINIAMENTULUI ÎN INTERSECȚII** = reglementare urbanistică generală care urmărește asigurarea distanței de vizibilitate în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi potrivit normelor de proiectare și evitarea unei imagini urbane agresive; la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite, la giratorii și alte intersecții complexe se aplică soluții ce necesită studii de specialitate.

**SERVICII DE INTERES GENERAL** = servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autorități unor obligații specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritate și egalitate; includ :

- servicii necomerciale (de ex. Educația obligatorie, protecția socială)
- obligații ale statului ( de ex. Securitatea și justiția)
- servicii de interes economic general (precum serviciile de bază

privind electricitatea, telecomunicațiile, serviciile poștale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deșeurilor, energia);

Cele trei categorii de servicii se întrepătrund, puține servicii care satisfac un interes public rămân exclusiv apanajul autorității locale sau sunt finanțate numai de la buget.

**SERVICII PUBLICE** = servicii de interes economic general ; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea; furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile poștale și telecomunicațiile create și administrate de autorități publice sau delegate altor operatori (publici sau privați)

**SECTOR PRIMAR** = sector principal de activitate economică implicând extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit agricultură, silvicultură, pescuit.

**SECTOR SECUNDAR** : sector principal de activitate economică ce implică transformarea materiilor prime în bunuri.

**SECTOR TERȚIAR** : sector economic principal neproducător direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestații, ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum: vânzarea de bunuri, hotel, restaurant, agenție de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicații, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanță, proiectare, cercetare etc.

**SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ** = limitare legală (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituți de utilitate publică: servituți legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apă, canal, energie electrică, gaze etc), servituți legate de protecția monumentelor și siturilor arheologice.

**SIT** =

1. Lucrare a omului sau operă rezultată din conjugarea acțiunilor omului și naturii cu configurație complexă, proprie unui anumit loc din teritoriu, mai mult sau mai puțin construit, păstrat total sau parțial în stare naturală (exemple: sit natural, sit urban).

2. Zonă incluzând terenurile arheologice care au valoare națională sau internațională din punct de vedere istoric, estetic, etnografic sau antropologic.

**SUBSOL (S)** = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcție (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În cazul terenurilor în pantă se consideră subsol nivelul care are pardoseala situată în medie sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă.

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD)** = suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinația strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal /carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001)

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC)** = suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Protecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)

**SUPRAFAȚA NIVELULUI (SN)** = (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1m. deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt :

- ariile teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor au altor săli similare );
- ariile supantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă aceste nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80m (de ex. Subsol, încăperile motoarelor de ascensor.
- pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc.
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii , depozite etc.
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,8m$ ;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4,0 mp și adâncimea mai mică de 2,0 m, pofilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele , terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior ;
- golurile mai mari de 4,0 mp, fiecare în parte , numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezaliturile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;

- treptele exterioare și terasele neacoperite.

La clădirile , cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite , deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

**TERITORIU PROTEJAT** = teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; include zonele de locuit , parcurile, rezervațiile naturale , zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social culturale, de învățământ și medicale (*vezi funcțiuni protejate*)

### **TERMENI TEHNICI din domeniul Legii apelor :**

1. acumulare nepermanentă: acumulare realizată prin bararea unui curs de apă sau ca incintă laterală îndiguită, având rol numai pentru atenuarea viiturilor;
2. agregate minerale: material inert granular (nisip, pietriș, bolovăniș etc.) de natură minerală, utilizat ca material de construcție, existent în albiile și malurile cursurilor de apă, ale lacurilor, precum și pe țărmul mării;
3. albie minoră: suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor;
4. albie majoră: porțiunea de teren din valea naturală a unui curs de apă, peste care se revarsă apele mari, la ieșirea lor din albia minoră;
5. ape naționale navigabile:
  - a) apele maritime considerate, potrivit legii, ape maritime interioare;
  - b) fluviile, râurile, canalele și lacurile din interiorul țării, pe sectoarele lor navigabile;
  - c) apele navigabile de frontieră, de la malul român până la linia de frontieră;
6. ape uzate: ape provenind din activități casnice, sociale sau economice, conținând substanțe poluante sau reziduuri care-i alterează caracteristicile fizice, chimice și bacteriologice inițiale, precum și ape de ploaie ce curg pe terenuri poluate;
7. bazin hidrografic: unitate fizico-geografică ce înglobează rețeaua hidrografică până la cumpăna apelor;
8. cadastrul apelor: activitatea privind inventarierea, clasificarea, evidența și sinteza datelor referitoare la rețeaua hidrografică, resursele de apă, lucrările de gospodărire a apelor, precum și la prelevările și restituțiile de apă;
9. debit salubru: debitul minim necesar într-o secțiune pe un curs de apă, pentru asigurarea condițiilor naturale de viață ale ecosistemelor acvatice existente;
10. debit de servitute: debitul minim necesar a fi lăsat permanent într-o secțiune pe un curs de apă, în aval de o lucrare de barare, format din debitul salubru și debitul minim necesar utilizatorilor de apă din aval;
11. deșeu: orice substanță în stare solidă sau lichidă, provenită din procese de producție sau din activități casnice și sociale, care nu mai poate fi utilizată conform destinației inițiale și care, în vederea unei eventuale reutilizări în alte scopuri sau

pentru limitarea efectelor poluante, necesită măsuri speciale de depozitare și păstrare;

**12.** drept de folosință a apelor: dreptul recunoscut de lege oricărei persoane de a folosi resursele de apă;

**13.** faleza mării: mal înalt și abrupt al unei mări;

**14.** fond piscicol: totalitatea populațiilor piscicole și a celorlalte resurse naturale de hrană ce constituie fauna acvatică a bazinelor piscicole;

**15.** gospodărirea apelor: activitățile care, printr-un ansamblu de mijloace tehnice și măsuri legislative, economice și administrative, conduc la cunoașterea, utilizarea, valorificarea rațională, menținerea sau îmbunătățirea resurselor de apă pentru satisfacerea nevoilor sociale și economice, la protecția împotriva epuizării și poluării acestor resurse, precum și la prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor;

**16.** informații de gospodărire a apelor: caracteristicile cantitative și calitative ale resurselor de apă, zonele inundabile, degradările albiilor și malurilor, lucrările de amenajare a bazinelor hidrografice și alte lucrări care au legătură cu apele, inclusiv sursele de poluare și lucrările pentru protecția calității apelor și alte elemente caracteristice naturale sau antropice, precum și drepturile de utilizare a apelor;

**17.** mal: porțiune îngustă de teren, de regulă în pantă, de-a lungul unei ape;

**18.** nivel mediu al apei: poziția curbei suprafeței libere a apei, raportată la un plan de referință, corespunzătoare tranzitării prin albie a debitului mediu pe o perioadă îndelungată (debit-modul);

**19.** plaja mării: porțiunea de teren din vecinătatea mării, cuprinsă între cota cea mai scăzută a apei și limita terenului neafectat de dinamica mediului acvatic;

**20.** poluare: orice alterare fizică, chimică, biologică sau bacteriologică a apei, peste o limită admisibilă stabilită, inclusiv depășirea nivelului natural de radioactivitate produsă direct sau indirect de activități umane, care o fac improprie pentru o folosire normală în scopurile în care această folosire era posibilă înainte de a interveni alterarea;

**21.** recirculare: re folosirea apei în cadrul unei folosințe, în scopul reducerii volumului de apă proaspătă prelevată din sursă;

**22.** resurse de apă: apele de suprafață alcătuite din cursurile de apă cu deltele lor, lacuri, bălți, apele maritime interioare și marea teritorială, precum și apele subterane de pe teritoriul țării, în totalitatea lor;

**23.** schema-cadru de amenajare și gospodărire a apelor: documentația de gospodărire a apelor, care prezintă modelul sistemului de gospodărire a apelor, cuprinzând rețeaua hidrografică, lucrările de gospodărire a apelor și prelevările-evacuările aferente folosințelor, analizate în diferite scenarii și etape de dezvoltare economico-socială a spațiului hidrografic respectiv, precum și modul de protecție, menținere sau îmbunătățire a calității apelor;

**24.** stații și instalații de corectare a calității apelor: stații de tratare pentru obținerea de apă potabilă sau industrială; stații/instalații de preepurare/epurare a apelor uzate;



- 25.** unitate de gospodărire a apelor: orice formă organizatorică din structura Regiei Autonome "Apele Române";
- 26.** utilizator de apă: orice persoană fizică sau persoană juridică care, în activitățile sale, folosește apa, luciul de apă sau valorifică fructul acesteia;
- 27.** zonă de protecție: zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă;
- 28.** zonă umedă: întinderi de bălți, mlaștini, turbării și alte suprafețe ocupate permanent sau temporar de ape stătătoare sau curgătoare, dulci, salmastre sau sărate;
- 29.** zonă inundabilă: suprafața de teren din albia majoră a unui curs de apă, delimitată de un nivel al oglinzii apei, corespunzător anumitor debite în situații de ape mari.

**TRAMĂ STRADALĂ** = rețeaua de căi de comunicație, majore și minore, dintr-o localitate sau din o porțiune a acesteia.

**TRANSPORT GREU** = transport cu autovehicule cu masa totală autorizată mai mare de 3,5 to

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

**UNITATE VITĂ MARE (UVM)** = unitate de măsură standard stabilită pe baza conținutului de azot din dejecții al fiecărei specii de animale , care permite conversia / echivalarea diferitelor categorii de animale; etalonul îl constituie tineretul bovin în vârstă de 1-2 ani; servește , printre altele pentru stabilirea numărului maxim de animale cu valoare zootehnică admise a fi deținute în gospodării , pentru stabilirea efectivului maxim de pășunat admis pe o suprafață, programul de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole etc.

*Potrivit definiției de la art.1 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr 119/2014*

**ZONĂ FUNCȚIONALĂ** = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

**ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ** = terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru „zonă de protecție sanitară cu regim sever”, „zonă de protecție sanitară cu regim de restricție ” și „perimetru de protecție hidrogeologică” conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005.

### **ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

Drumurile sunt căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor.

Fac parte integrantă din drum (stradă): ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse între drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

De asemenea, se consideră că făcând parte din drum clădirile de serviciu și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

**Zona drumului public** cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

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

**Drumurile naționale, județene și comunale** își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține acordul Ministerului Transporturilor.

Sectoarele de drumuri naționale, incluzând și lucrările de artă, amenajările și accesoriile aferente, situate în intravilanul municipiilor sunt în administrarea consiliilor locale respective.

Drumurile județene, în intravilanul localităților urbane, intră în administrarea consiliului local.

Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.

(Prevederile prezentului capitol sunt elaborate pe baza OUG43/1997 a drumurilor cu modificările ulterioare și Ordinele Ministrului Transporturilor nr.45, 47 și 49/1998 în aplicarea legii.)

### **ZONA DE SIGURANȚĂ A DRUMURILOR**

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă. Zonele de siguranță sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la :

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor <sup>112</sup> pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu ;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranță ale podurilor<sup>113</sup>, care includ și suprafețele de teren aflate sub pod, sunt.

- 10,0 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor
- La limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10,0 m .

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

În zonele cu rigole și trotuare distanța se măsoară de la bordură; rampa de acces face parte integrantă din pod

### **ZONA DE PROTECȚIE A DRUMURILOR**

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care la au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin :

- a) Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător
- b) Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) Executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață
- d) Practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop

Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri

Zonele de protecţie variază în funcţie de categoria drumului, astfel :

- Pentru DN - 22,00m din ax
- Pentru DJ - 20,00m din ax
- Pentru DC - 18,00m din ax

Se interzice efectuarea de lucrări de construcţie şi/sau amenajarea la distanţă mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanţă mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

## STRĂZI

### TROTUARE

Lăţimea minimă a trotuarelor, în funcţie de traficul pietonal este :

- 1,00 m – 1 flux
- 1,50 m -2 fluxuri
- 2,25 m -3 fluxuri
- 3,00 m -4 fluxuri

1 flux = 800 pietoni/oră

Lăţimea considerată este lăţimea liberă, neobstrucţionată de pomi, stâlpi, rezalituri, rampe şi trepte de acces etc.

### PLANTAȚII DE ALINIAMENT

Lăţimile fâşiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, funcţie de felul plantaţiei vor fi:

- pomi într-un singur şir : min 1,0 m
- arbuşti, gazon, flori : min. 0,75 m

Plantarea arborilor se poate face şi în ochiuri pătrate de 1,0 m x 1,0 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,0 m, acoperite de grătare metalice sau din beton.

- Plantarea cu arbori şi arbuşti este interzisă în spaţiile verzi sub care sunt amplasate reţele edilitare.
- Distanţa minimă de la marginea părţii carosabile la trunchiul arborelui/ arbustului nu fi mai mică de 1,0 m.
- Se interzice plantarea arborilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

## ZONA DE SIGURANŢĂ A STRĂZILOR

Zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei străzii, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantaţiei rutiere sau altor scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor adiacente.

Din zonele de siguranţă fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului şi altele asemenea.

Zona de siguranţă pe rază este:

- a) Pentru străzile situate la nivelul terenului: 1,50 m de la bordura străzii  
Zona de siguranţă se extinde asupra triunghiului de vizibilitate în intersecţie şi asupra zonelor de asigurare a vizibilităţii în curbe precum şi asupra suprafeţelor ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului.  
Zona de siguranţă în zone cu şanţuri, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă va fi de 1,50 m de la marginea exterioară a acestor lucrări dacă prin proiect nu sa prevăzut mai mult.
- b) Pentru străzile în rambleu : 2,00 m de la piciorul taluzului
- c) Pentru străzile în debleu :
  - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru străzile în debleu cu înălţimea până la 5,00 m inclusiv.
  - 5,0 m de la marginea de sus a taluzului, pentru străzile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,0 m.Pentru străzile în rambleu şi debleu la distanţele prevăzute la lit. a), se adaugă lăţimea taluzului.

## ANEXA APE

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

#### a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

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

#### b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

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

#### c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

|   |       |        |          |
|---|-------|--------|----------|
| Volumul brut al lacului de acumulare (mil. m <sup>3</sup> ) | 0,1-1 | 1,1-50 | peste 50 |
| Lățimea zonei de protecție (m)                              | 5     | 10     | 15       |

#### d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

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

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

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

#### f) Baraje și lucrări-anexe la baraje

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

#### NOTĂ:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

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