

<b>S.C. PROCONSAL S.A.</b> Înreg. Nr. J 31 / 767 / 1991	<b>S.C. DARH S.R.L.</b> Înreg. Nr. J 12 / 2956 / 1993
Zalău Str. Unirii Nr. 20 Tel.0260/615616, Fax.0260/617821	Cluj Napoca Bd.21 Decembrie 1989, Nr.13-15/6, Tel/Fax. 0264. 433.662

# ACTUALIZARE P.U.G. COMUNA DRAGU, JUD. SALAJ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DRAGU  
PROIECTANT GENERAL: S.C. "PROCONSAL" ZALĂU

CLUJ NAPOCA, 2007

<b>S.C. PROCONSAL S.A.</b> Înreg. Nr. J 31 / 767 / 1991	<b>S.C. DARH S.R.L.</b> Înreg. Nr. J 12 / 2956 / 1993
Zalău Str. Unirii Nr. 20 Tel.0260/615616, Fax.0260/617821	Cluj Napoca Bd.21 Decembrie 1989, Nr.13-15/6, Tel/Fax. 0264. 433.662

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITĂȚILE COMUNEI  
DRAGU, JUDEȚUL SĂLAJ

Prescripții generale

*1. Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Dragu*

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic general al comunei Dragu însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor, în concordanță cu Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în comuna Dragu, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Dragu este **valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data avizării de către organele competente și a aprobării** sale de către Consiliul Local al comunei Dragu, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.

1.4. Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului local de urbanism pot fi detaliate sau completate prin planuri urbanistice zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.

1.5. În cazul în care planurile urbanistice zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării P.U.G. induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

*2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism*

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Dragu este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- 1) Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- 2) Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- 3) Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată)

4) Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică  
5) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții  
6) Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului  
7) Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară  
Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare  
Legea apelor nr.107/1996  
Legea drumurilor nr.13/1974 și HG nr.36/1996  
Legea locuinței nr.114/1996  
Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor  
HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism  
Norme de igienă privind modul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994  
Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului  
Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor.  
HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului  
HGR nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HGR nr. 71/1996.  
HGR nr. 486/1993 privind creșterea siguranței în exploatare a construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc.  
Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată  
Ordonanța de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;  
Legea monumentelor de for public nr. 120/2006 ;  
Legea nr.6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;  
Ordinului 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)”

### *3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism*

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Dragu cuprinde norme pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate în intravilanul propus prin P.U.G. al comunei, în cadrul teritoriului administrativ al acesteia.

3.2. Intravilanul comunei Dragu este constituit din 5 localități, respectiv 19 trupuri de intravilan. Acestea sunt reprezentate în planșa nr. 0 “Încadrare în teritoriul administrativ” a P.U.G. al comunei Dragu.

3.3. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele fiecărei localități va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale, limite cadastrale și administrative.

#### *4. Situații în care se pot admite derogări de la Regulament*

4.1. Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic General și numai în spiritul și limitele Regulamentului General de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o P.U.G. și Regulamentul de față.

4.2. Modificări se vor admite numai dacă se vor constata aspecte speciale, referitoare la natura geotehnică a terenului, sau dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării P.U.G. și incompatibile cu prezentele prevederi.

4.3. În cazul unor investiții de anvergură a căror realizare nu contravine Regulamentului General de Urbanism și prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Sălaj, se vor putea propune modificări în ceea ce privește zonificarea și limitele intravilanului. Aceste modificări vor trebui formulate într-un Plan Urbanistic Zonal, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

## II. PRESCRIPȚII GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ LA NIVELUL COMUNEI

#### *5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului*

5.1. Funcțiunea principală a comunei Dragu este activitatea agricolă și locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acestuia. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor săi actuali cât și a generațiilor viitoare.

5.2. Extinderea intravilanului localităților comunei Dragu pe terenuri agricole și ocuparea cu construcții a terenurilor agricole din intravilanul existent se realizează în următoarele scopuri:

pentru dezvoltarea zonei de locuit

pentru dezvoltarea funcțiunii turistice

pentru dezvoltarea funcțiunilor economice

pentru asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltării dotării tehnico - edilitare a localităților.

5.3. Pe teritoriul comunei Dragu se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale protejate prin prezentul Regulament:

Cursurile și oglinzile de apă

Spațiile verzi amenajate și pădurile

5.4. Pe teritoriul comunei Dragu se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori de patrimoniu care sunt protejate prin prezentul Regulament:

Zone protejate cu valoare istorică și arhitecturală

## Zone protejate cu valori arheologice

5.5. În cadrul zonelor protejate cu valoare istorică și arhitecturală este obligatorie avizarea de către Ministerul Culturii a tuturor lucrărilor în toate fazele de proiectare, atât pentru construcțiile existente cât și pentru cele noi, precum și pentru toate lucrările de amenajări exterioare.

5.6. În cadrul zonelor protejate cu valori arheologice, este obligatorie Avizare de către Ministerul Culturii și descărcarea de sarcină istorică a terenului ce urmează a se construi, iar în cazul descoperirii unor valori importante se vor adapta lucrările de asemenea manieră încât să asigure conservarea acestora "in situ" sau în Muzeul satului sau Muzeul de Istorie Zalău.

5.7. În cadrul zonelor protejate cu valori naturale este interzisă orice construcție care contravine măsurilor de protecția mediului, iar toate activitățile umane se vor desfășura conform unui regulament specific.

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

6.1. Construcțiile pe terenuri supuse riscului natural (pante accentuate, alunecări, terenuri cu portanță redusă, zone inundabile, etc.) vor fi realizate pe baza unor studii geologice aprofundate și vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscurilor respective: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului, etc.

6.2. Se interzice construirea în zonele supuse riscurilor tehnologice determinate de linii de înaltă și medie tensiune.

6.3. Se interzice construirea de locuințe în zonele de protecție sanitară a stațiilor de epurare sau a activităților economice cu potențial poluant. Locuințele existente din aceste zone vor fi dezafectate treptat, pe măsura agravării stării de uzură a acestora.

6.4. Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice și biologice vor putea fi amplasate numai în afara intravilanelor propuse și la distanțele normate față de acestea.

6.5. Autorizarea executării construcțiilor în intravilanele localităților comunei Dragu se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

alimentarea cu energie electrică

alimentarea cu apă potabilă

colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

## *7. Reguli generale de amplasare a construcțiilor*

7.1. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. sau P.U.D. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,0 m, dacă R.L.U. nu prevede alt aliniament. În cazul străzilor care se suprapun cu drumuri clasificate (comunal, județean) se vor respecta normativele în vigoare.

7.2. Dimensiunile parcelelor considerate construibile din zonele construite existente vor fi după cum urmează:

- lățimea de minimum 12,0 m pentru construcțiile izolate.

- suprafața de minimum 250 mp. Pentru parcelele având dimensiuni mai mici, se instituie drept de preempțiune pentru vecini.

Nu se recomandă realizarea de locuințe înșiruite.

7.3. Înălțimea construcțiilor noi ce se amplasează în zone parțial construite, nu va depăși cu mai mult de 2 nivele înălțimea construcțiilor învecinate.

7.4. Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil după cum urmează:

- Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m;

- Pentru asigurarea însoirii încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

7.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit.

7.6. Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu pentru toate obiectivele noi, cu excepția locuințelor, pentru care se poate asigura acces prin servitute de trecere.

- Accesul carosabil în interiorul parcelei va avea o lățime de minimum 3,0 m, în afară de cazul în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite;

- Accesul pietonal în interiorul parcelei, grevat prin servitute, va avea o lățime de minimum 2,0 m.

7.7. Aspectul exterior al construcțiilor va fi în concordanță cu caracterul arhitecturii tradiționale din această zonă al comunei. Construcțiile vor avea acoperiș în pantă, învelitorile recomandate fiind țigla sau materiale rezistente cu aspect asemănător. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu și a plăcilor de azbociment.

## 8. Zone funcționale

8.1. Zonificarea funcțională a intravilanului localităților comunei Dragu cuprinde următoarele zone:

8.2 Zonă centrală și alte funcțiuni de interes public, servicii

8.3 Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

8.4 Zonă unități industriale de prelucrare a materiilor prime locale, industrie mică, meșteșugărească.

8.5 Zonă unități agricole și agrozootehnice, servicii pentru agricultură

8.6 Zonă de spații plantate

8.7 Zonă gospodărie comunală

8.8 Zonă cu obiective de echipare edilitară

8.9 Zona căilor de comunicație

8.10 Zona de protecție sanitară

8.11 Zona de protecție a valorilor de patrimoniu cultural și istoric

În cadrul zonelor 1) – 7) se determină, prin planșa anexată la Regulamentul local de urbanism, unități teritoriale de referință (U.T.R.). Nu se determină U.T.R. pentru zonele 8) – 11) deoarece acestea se găsesc răspândite pe teritoriul intravilanului, în cadrul zonelor funcționale menționate mai sus.

## II. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

### 1. ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC ( C )

#### *Generalități*

*Caracterul zonei* : zonă ce concentrează instituțiile și serviciile publice existente, având eventual rezervă de terenuri libere, precum și terenuri libere destinate dezvoltării funcțiunilor de aceeași natură .

*Funcțiunea predominantă*: instituții publice ce servesc întreaga localitate, sau comună .

*Funcțiuni complementare*: locuire, prestări servicii nepoluante, spații verzi, parcaje publice.

*Este necesară întocmirea de PUZ Zona Centrală în localitățile cu valori de patrimoniu, ce va respecta Metodologia Ordinului 562/2003.*

#### *Utilizare funcțională*

##### *Utilizări permise:*

- a) Dotări publice de interes general, administrative, politice, culturale și sociale; Comerț și alimentație publică; Servicii profesionale (sociale, financiare, bancare, etc.); Parcaje, în număr impus de R.G.U. Spații verzi , în suprafață impusă de R.G.U.

##### *Utilizări permise cu condiții*

a) Locuințe individuale și colective cu regim de înălțime de până la 3 niveluri (P + 2), de preferință cu parterul destinat dotărilor publice. Propunerile privitoare la regimul de înălțime și condițiile concrete de alcătuire și amplasare a construcțiilor în această zonă sunt detaliate pe localități.

b) Anexe gospodărești, cu excepția adăposturilor pentru animale mari, amplasate obligatoriu în partea posterioară a parcelei;

c) Dotări aferente locuințelor.

##### *Utilizări interzise*

- a) Construcții de locuințe cu multe niveluri (peste 3);
- b) Unități de producție de dimensiuni mari sau cu trafic greu;
- c) Construcții provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta suprafața domeniului public;
- d) Gospodării țărănești tradiționale, cu anexe și adăposturi pentru animale amplasate în frontul sau în apropierea străzii.

#### *Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor*

##### *Caracteristicile parcelelor*

În cazul construcției de locuințe individuale, frontul la stradă al parcelei va fi de minimum 12 m și de maximum 20 m.

În cazul construcțiilor ce adăpostesc alte funcțiuni, dimensiunea minimă a frontului la stradă va fi condiționată de forma parcelei existente și de necesitățile funcțiunii respective, dar nu va fi mai mică de 12 m.

În cazul construcțiilor pentru dotări de interes public, caracteristicile parcelelor vor fi precizate prin P.U.D. elaborat pentru obiectivul respectiv, cu respectarea prevederilor de avizare și aprobare impuse de Legea nr. 50/1991.

#### *Amplasarea construcțiilor față de aliniament*

a) De regulă se va respecta retragerea existentă a construcțiilor față de aliniament, construcțiile noi înscriindu-se în alinierea existentă în porțiunea respectivă de front stradal.

b) Aliniamentul la frontul drumului județean va asigura o distanță de minimum 20 m față de axul drumului.

c) Aliniamentul la frontul drumului comunal va asigura o distanță de minimum 18 m față de axul drumului.

d) Aliniamentul la străzi și drumuri neclasificate va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,0 m.

#### *Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*

a) Pentru toate construcțiile izolate se va respecta distanța minimă de 1,9 m față de limitele laterale și 3 m față de limita posterioară a parcelei.

b) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Codului Civil și cele ale Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte.

#### *Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele*

a) Se vor asigura distanțele obligatorii cerute de Ordinul nr. 536/1997 între diferitele anexe gospodărești și construcția cu funcțiune publică sau de locuit.

b) Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.

c) Anexele gospodărești vor fi amplasate în mod obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

#### *Condițiile de acces și drumuri*

a) Se vor prevedea accese carosabile directe din drumul public pentru toate construcțiile care adăpostesc funcțiuni publice.

b) Accesul carosabil la construcțiile de locuințe se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 30 m de drumul public.

Nu se recomandă realizarea de accese carosabile înfundate.

Accesele carosabile vor avea lățimea minimă de 3,0 m.

#### *Staționarea autovehiculelor*

a) Se interzice parcare și staționarea autovehiculelor și căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor comunal, județean și național.

b) Se vor amenaja parcaje publice în zona centrală a localității.

#### *Procentul de ocupare a terenurilor*



În cadrul zonei centrale se va respecta următorul P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) maxim:

30% pentru parcelele ce vor cuprinde și locuințe;

60% pentru dotări de interes public, comerț, servicii, etc.

Indicatorii vor fi detaliați în cadrul fiecărei localități, subzonă sau UTR

#### *Înălțimea construcțiilor*

Se va detalia pe localități și UTR.

Construcțiile de dotări mai înalte de 3 nivele se vor putea realiza numai dacă vor fi prevăzute prin P.U.D. ce se va elabora pentru respectiva zonă, avizat și aprobat conform legii.

#### *Condițiile de echipare edilitară*

a) Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă va fi obligatorie pentru toate construcțiile din zona centrală, în momentul realizării acestora;

b) Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

#### *Salubritatea*

Toate deșeurile organice și anorganice vor fi transportate periodic în cadru organizat în afara comunei, către o unitate de depozitare și procesare ecologică autorizată din județ.

#### *Aspectul exterior al construcțiilor*

a) Se interzice autorizarea construcțiilor a căror amplasare și volumetrie contravine sau modifică aspectul general al zonei.

b) Se interzic materialele nedurabile, nerezistente la foc sau care prezintă pericol pentru sănătatea populației (lemnul netratat ignifug și fungicid, azbocimentul, etc).

c) Se recomandă acoperirea construcțiilor cu acoperișuri în pantă, utilizarea materialelor naturale (țiglă) sau a celor cu aspect asemănător, promovarea elementelor de arhitectură tradiționale specifice zonei. Aspectul construcțiilor se va detalia pe localități și UTR.

#### *Spațiile verzi*

a) La construcțiile noi, vor fi precizate prin P.U.D. ce se va elabora pentru fiecare obiectiv amplasat în zona centrală, respectând prescripțiile din anexa nr.6 a R.G.U.

b) Este interzisă amplasarea oricărei construcții prin ocuparea spațiului verde existent.

c) Spațiile verzi publice vor fi gestionate de către Consiliul Local.

#### *Posibilități maxime de utilizare a terenurilor*

a) În zona centrală, având în vedere procentele de ocupare a terenurilor stabilite, cuprinse în general între 30 - 70%, precum și regimul de înălțime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 1,5.

b) În zona centrală și alte zone cu funcțiuni publice, indicatorii de utilizare a terenului se vor detalia pe localități și UTR.

## 2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( L )

### *Generalități*

*Caracterul zonei* : zonă ocupată în principal cu construcții destinate locuirii, în cadrul cărora se desfășoară și activități economice specifice. În funcție de modul de locuire și de caracterul activităților economice respective, cuprinde subzonele:

- a) Locuire individuală sau colectivă mică, de tip urban și semiurban.
- b) Locuire individuală permanentă de tip rural adunat în vatra localității (LR), cuprinzând gospodăriile tradiționale agricole.
- c) Locuire individuală nepermanentă sau semipermanentă cu caracter turistic, în case de vacanță (LV).

*Funcțiunea predominantă*: locuirea

*Funcțiuni complementare*: prestări de servicii, comerț, alimentație publică, precum și producția agricolă.

## *2) Utilizare funcțională*

Utilizări permise:

- a) Locuințe individuale cu regim de înălțime de maximum 3 niveluri; se va detalia pe localități și UTR
- b) Anexe gospodărești; se va detalia pe localități și UTR
- c) Spații pentru desfășurarea activităților de industrie mică, de preferință cu tehnologie tradițională, de prestări servicii nepoluante, cu Ad mai mic de 200 mp;
- d) Spații comerciale și de alimentație publică, cu Ad mai mic de 200 mp;
- e) Adăposturi pentru animale cu capacitatea de până la 3 bovine, 2 cabaline, 10 ovine, 3 porcine, 30 păsări, în condițiile legii; se va detalia pe localități și UTR.
- g) Cazare turistică în LV.

*Utilizări permise cu condiții*:

- a) Pentru amplasarea tuturor obiectivelor permise la punctele c) și d) se va întocmi P.U.D. restrâns la obiectivul în cauză.

Utilizări interzise

- a) Spații de producție sau prestări servicii care, prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante, sau orice alte substanțe poluante ale mediului.
- b) Ferme de animale cu mai mult de 10 capete bovine.
- c) Adăposturi pentru animale neechipate cu platformă betonată pentru fermentarea gunoiului de grajd și bazin vidanjabil în care să se colecteze urina și dejecțiile lichide de pe platformă.

## *Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor*

*Caracteristici ale parcelelor*

- a) Se va menține structura morfo - spațială și parcelarea caracteristică localității.

*Amplasarea construcțiilor față de aliniament*

Se va respecta de regulă alinierea existentă;

- b) Alinierea construcțiilor noi se va face la minimum 6,00 m de stradă sau se va preciza prin P.U.D. sau plan de parcelare, în afara situațiilor în care reprezintă completări ale frontului existent.

*Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*

- a) Pentru toate construcțiile izolate se va respecta distanța minimă de 1,9 m față de limitele laterale și 3 m față de limita posterioară a parcelei.

b) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Codului Civil și cele ale Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

a) Se vor asigura distanțele obligatorii cerute de Ordinul nr. 536/1997 între diferitele anexe gospodărești și construcția de locuit.

b) Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.

c) Se vor asigura distanțe suficiente pentru a facilita buna funcționare a activității prevăzute în parcela respectivă.

d) Anexele gospodărești vor fi amplasate numai în partea posterioară a parcelei.

*Condițiile de acces și drumuri*

a) Se vor prevedea pentru toate parcelele construite accese directe din drumul public, respectându - se anexa nr.4 la R.G.U.

c) Nu se recomandă realizarea de accese carosabile înfundate.

Accesele carosabile vor avea lățimea minimă de 3,0 m.

Staționarea autovehiculelor

Toate parcările și garajele necesare se vor realiza în interiorul parcelei.

Procentul de ocupare a terenurilor

Se va detalia pe localități și UTR

Înălțimea construcțiilor

a) Înălțimea construcțiilor de locuit va fi de regulă de max. P+2 niveluri; se va detalia pe localități și UTR

b) Depășirea cu maximum un nivel a înălțimii stabilite la punctul anterior se va putea realiza numai cu menținerea cornișei generale (mansardare);

c) Pe terenurile în pantă accentuată, în care condițiile geotehnice permit realizarea de construcții, se recomandă amenajarea unui nivel inferior parțial (demisol).

*Condițiile de echipare edilitară*

a) Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă va fi obligatorie pentru toate construcțiile, în momentul realizării acesteia;

b) Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

*Salubritatea*

a) Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic.

b) Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, vor fi colectate și selectate în cadrul fiecărei gospodării și transportate periodic în afara comunei, către o unitate de depozitare și procesare ecologică autorizată din județ.

c) Se interzice depozitarea deșeurilor anorganice și/sau organice pe malul pâraielor sau în zone expuse scurgerilor pluviale.

*Aspectul exterior al construcțiilor*

a) Se interzice autorizarea construcțiilor a căror amplasare și volumetrie contravine sau modifică aspectul general al zonei.

b) Se interzic materialele nedurabile, nerezistente la foc sau care prezintă pericol pentru sănătatea populației (lemnul netratat ignifug și fungicid, azbocimentul, etc).

c) Se recomandă acoperirea construcțiilor cu acoperișuri în pantă, utilizarea materialelor naturale (țiglă) sau a celor cu aspect asemănător, promovarea elementelor de arhitectură tradiționale specifice zonei.

#### *Spațiile verzi*

a) Orice proiect supus autorizării în zona de locuit va trebui să prezinte bilanțul teritorial al parcelei afectate, cu precizarea suprafețelor următoarelor folosințe:

- suprafața construită la sol
- suprafața curții, inclusiv circulația în cadrul parcelei
- suprafața agricolă

b) Se va prevedea minimum 20% spațiu verde amenajat în incintele dotărilor publice existente și viitoare;

#### *Posibilități maxime de utilizare a terenurilor*

a) În zona de locuințe, indiferent de regimul de înălțime, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9.

### 3. ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE DE PRELUCRARE A MATERIILOR PRIME LOCALE, INDUSTRIE MICĂ, MEȘTEȘUGĂREASCĂ (PI)

#### *Generalități*

*Caracterul zonei* : zonă ocupată în principal cu activități economice organizate în agenți economici mici și mijlocii, de prelucrare a materiilor prime locale, industrie mică, meșteșugărească .

Funcțiunea predominantă: activități industriale și servicii pentru acestea;

Funcțiuni complementare: prestări de servicii, comerț, gospodărie comunală, depozitare și transport.

#### *2) Utilizare funcțională*

Utilizări permise

Activități economice cu caracter industrial, nepoluante;

b) Activități industriale cu potențial poluant, de prelucrare a lemnului , etc.

c) Spații de depozitare;

d) Servicii de întreținere a utilajelor.

Utilizări permise cu condiții

a) Orice unitate, indiferent de profil și capacitate, va face obiectul unui P.U.D. restrâns, care va stabili în detaliu condițiile de amplasare, în corelare cu vecinii existenți în condițiile echipării edilitare unitare la nivelul întregii subzone;

b) Pentru unități care figurează în anexa nr.2 a Legii nr. 137/1995, autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor va fi condiționată de obținerea acordului sau autorizației de mediu.

Utilizări interzise

Locuințe și funcțiuni complementare;

Obiective turistice de orice fel;

Dotări social culturale și de sănătate.

#### *3) Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor*

*Caracteristici ale parcelelor*

Pentru fiecare unitate ce se va înființa, parcela va avea dimensiunile și forma în plan necesare unei desfășurări optime a activității, potrivit profilului și tehnologiei specifice, în condițiile utilizării eficiente a terenului.

*Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și față de restul construcțiilor din cadrul aceleiași parcele*

Pentru fiecare incintă a unei unități de producție ce se intenționează să se amplaseze în zona de producție, condițiile de amplasare se vor stabili prin P.U.D.

*Condiții de acces și drumuri*

- a) Accesul la unitățile de producție se va asigura prin grija investitorilor;
- b) Toate accesesele vor fi carosabile, cu lățimea minimă de 3,5 m și cu posibilitate de întoarcere în incintă și în afara ei.

*Staționarea autovehiculelor*

Parcările se vor amenaja numai în cadrul incintelor respective, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa nr.5).

*Procentul de ocupare a terenurilor*

Pentru fiecare unitate amplasată în zonă, P.O.T. se va stabili prin P.U.D.

*Înălțimea construcțiilor*

- a) În zona rezervată industriei, înălțimea hanelor de producție este impusă de procesul tehnologic și se va stabili prin P.U.D. pentru fiecare unitate în parte;
- b) Se recomandă evitarea hanelor de producție pe mai multe niveluri;
- c) Coșurile de fum, silozurile și alte instalații care se dezvoltă pe înălțime vor fi amplasate astfel încât să nu se implice în peisajul zonei.

*Condiții de echipare edilitară*

a) Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico - edilitare care să garanteze funcționarea acestuia la parametrii de protecție a mediului proiectați.

b) Echiparea tehnico – edilitară a unităților economice se va face prin grija beneficiarilor, în corelare cu echiparea tehnico – edilitară a întregii localități.

*Salubritatea*

a) Deșeurile rezultate din activitatea productivă vor fi depozitate și neutralizate în instalații proprii, respectându-se prevederile Legii nr.137/1995;

Deșeurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

Este interzisă depozitarea deșeurilor industriale pe malul pâraielor, în zone expuse scurgerilor pluviale sau în locuri vizibile de pe traseele turistice.

*Aspectul exterior al construcțiilor*

a) Pentru obiectivele industriale amplasate în trupul principal al localităților se vor adopta soluții arhitecturale care să nu contravină aspectului general al zonei.

b) Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizărilor de șantier.

*Spații verzi*

a) Pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spații verzi, cu precădere plantații arboricole de aliniament;

b) Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%.

c) La unitățile economice cu potențial poluant se vor asigura plantații arboricole perimetral incintei.

### *Posibilități maxime de utilizare a terenurilor*

În funcție de capacitatea, profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa, se va urmări o utilizare cât mai rațională a terenului.

## 4. ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI AGROZOOOTEHNICE, SERVICII PENTRU AGRICULTURĂ (PA)

### *Generalități*

*Funcțiunea predominantă:* activități de servicii pentru agricultură și zootehnie.

*Funcțiuni complementare:* comerț cu mărfuri specifice, depozitare și transport.

### *Utilizare funcțională*

#### *Utilizări permise*

Servicii pentru zootehnie, stație montă, dispensar veterinar;

b) Laboratoare, sere, solarii, construcții pentru adăpostirea și întreținerea utilajelor agricole;

c) Unități comerciale de incintă, inclusiv magazine - depozit;

Spații de depozitare.

#### *Utilizări permise cu condiții*

Orice obiectiv va face obiectul unui P.U.D. restrâns, care va stabili în detaliu condițiile de amplasare, în corelare cu vecinii existenți în condițiile echipării edilitare unitare la nivelul întregii U.T.R.

#### *Utilizări interzise*

Locuințe permanente și funcțiuni complementare;

Obiective turistice de orice fel;

Dotări social – culturale de interes public.

### *Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor*

#### *Caracteristici ale parcelelor*

Pentru fiecare unitate ce se va înființa, parcela va avea dimensiunile și forma în plan necesare unei desfășurări optime a activității, potrivit profilului și tehnologiei specifice, în condițiile utilizării eficiente a terenului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și față de restul construcțiilor din cadrul aceleiași parcele

Pentru fiecare incintă a unei unități de producție ce se intenționează să se amplaseze în zona de producție, condițiile de amplasare se vor stabili prin P.U.D.

#### *Condiții de acces și drumuri*

a) Accesul la unitățile de producție se va asigura prin grija investitorilor;

b) Toate accesele vor fi carosabile, cu lățimea minimă de 3,5 m și cu posibilitate de întoarcere în incintă și în afara ei.

#### *Staționarea autovehiculelor*

Parcările se vor amenaja numai în cadrul incintelor respective, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa nr.5).

#### *Procentul de ocupare a terenurilor*

Pentru fiecare obiectiv amplasată în zonă, P.O.T. se va stabili prin P.U.D.

#### *Înălțimea construcțiilor*

Înălțimea maximă admisă este de P+1 nivel.

### *Condiții de echipare edilitară*

a) Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico - edilitare care să garanteze funcționarea acestuia la parametrii de protecție a mediului proiectați;

b) Echiparea tehnico – edilitară a unităților economice se va face prin grija beneficiarilor, în corelare cu echiparea tehnico – edilitară a întregii localități.

### *Salubritatea*

a) Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic.

Deșeurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

### *Aspectul exterior al construcțiilor*

Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizărilor de șantier.

### *Spații verzi*

a) Pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spații verzi, cu precădere plantații arboricole de aliniament;

b) Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%.

### *Posibilități maxime de utilizare a terenurilor*

În funcție de capacitatea, profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa, se va urmări o utilizare cât mai rațională a terenului.

## 5. ZONA DE SPAȚII PLANTATE (V)

### *Generalități*

*Funcțiunea predominantă:* spații verzi, construcții și amenajări pentru agrement și sport, protecția sanitară

### *Utilizare funcțională*

#### *Utilizări permise*

Plantații, circulație pietonală, sport;

#### *Utilizări permise cu condiții*

Construcții demontabile pentru comerț mărunț, tribune, etc.,

#### *a. Utilizări interzise*

Locuințe, dotări majore, activități economice, circulație auto, parcuri.

### *3) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:*

#### *b. Înălțimea construcțiilor*

Se permite amplasarea de construcții cu maximum 1 nivel.

#### *c. Aspectul exterior al construcțiilor*

Se vor utiliza materiale care se pretează la realizarea de construcții demontabile: lemn, metal. Se recomandă utilizarea lemnului ignifugat.

## 6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (G)

### *Generalități*

Funcțiunea zonei este înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

#### *Utilizare funcțională*

##### *Utilizări permise*

Înhumarea cadavrelor umane, construcții caracteristice cimitirelor (cripte, monumente funerare), amenajare drumuri interioare;

##### *Utilizări interzise*

Se interzice amplasarea oricăror alte funcțiuni, afară de cele menționate la punctele anterioare.

#### *Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor*

a) Regimul de înălțime maxim admis este de 1 nivel (parter);

b) Se vor stabili indicii de control prin PUD pentru eliberarea autorizațiilor de construire.

#### *Condiții de acces și drumuri*

Se va asigura obligatoriu acces carosabil prin drum public de minimum 3,5 m lățime.

##### *Staționarea autovehiculelor*

Parcările se vor amenaja numai în cadrul incintei respective, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa nr.5).

## 7. ZONA DE ECHIPAMENTE EDILITARE (E)

### *Generalități*

Funcțiunea dominantă a zonei este epurarea apelor uzate.

#### *Utilizare funcțională*

Realizarea construcțiilor și instalațiilor este condiționată de elaborarea proiectelor de execuție în condițiile legale, cu respectarea normelor de profil și a celor sanitare.

## 8. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (CC)

### *Generalități*

Funcțiunea predominantă este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto și cu tracțiune animală și a pietonilor.

#### *Utilizare funcțională*

##### *Utilizări permise*

a) Parcaje publice

b) Construcții ușoare și copertine pentru stațiile de transport în comun.

Lucrări de rețele și racorduri edilitare.

Stații de carburanți

Popasuri



### *Utilizări interzise*

Orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție a drumurilor .

### *Condiții de executare a lucrărilor*

Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale, indiferent de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.144/1-90.

## 9. ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ

### *Generalități*

Funcțiunea predominantă este protecția mediului (curs de apă) și a zonei de locuit față de activitățile antropice care pot să îi aducă prejudicii. Zona de protecție se referă numai la porțiunea aflată în intravilan.

### *Utilizarea funcțională*

#### Utilizări permise

Spații verzi amenajate, culturi agricole, drumuri și străzi, construcții destinate protecției mediului.

#### Utilizări interzise

Locuințe și dotări aferente, alte obiective ce necesită protecție.

### *Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor*

Construcțiile amplasate în zonă vor respecta condițiile de amplasare, echipare și conformare stabilite pentru zona funcțională din care fac parte și peste care zona de protecție sanitară se suprapune.

## 10. ZONA DE PROTECTIE A VALORILOR DE PATRIMONIU

Funcțiunea dominantă a zonei este cea conform zonei funcționale prevăzute prin P.U.G.

Funcțiunea de protecție a valorilor de patrimoniu se adaugă la reglementările specifice ale zonei.

În interiorul perimetrelor de protecție a obiectivelor de patrimoniu se va solicita avizul Ministerul Culturii pentru orice lucrări de construire.

a) Se propun doua tipuri de zone de protecție după cum urmează:

1) Zona de protecție a sitului arheologic cuprinde un teritoriu extravilan cu raza delimitată conform planșei și studiului istoric anexat.

2) Zona de protecție a monumentelor de arhitectura din intravilanul localității

b) Se crează zone protejate urbanistic cu rolul de a pastra caracterul autentic al construtiilor rurale din localitățile Dragu, Ugruțiu, Voievodeni.

c) Cladiri protejate urbanistic care necesita un punct de vedere prealabil din partea DJC Salaj.

### III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ( U.T.R.)

#### ***REȘEDIȚA DE COMUNĂ DRAGU***

##### **C1**

*Delimitări* : Situat în centrul trupului principal al localității, la sud de zona castelului.

*Funcțiune dominantă* : Zonă centrală, cuprinzând dotări publice, sociale, culturale și comerciale. În curs de constituire.

*Funcțiuni complementare*: Locuire, activități economice de mică anvergură (sub 200 mp Ad).

*Funcțiuni interzise:* Activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

*Reglementări :*

- a) Permisii: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente, pe baza certificatului de urbanism.
  - Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, culturale și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - Se va respecta aliniamentul și parcelarul existent pentru construcțiile care completează fronturile stradale existente.
  - Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
  - Construcțiile de locuințe noi sunt permise numai cu condiția ca parterul acestora să fie afectat unor funcțiuni publice.
  - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
  - Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
  - Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
  - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
- c) Indici de control :
  - P.O.T. maxim = 70 %
  - C.U.T. maxim = 1,5

## **C2**

*Delimitări :* Situat în trupul principal al localității, la intersecția drumurilor județene cuprinde o construcție protejată urbanistic -CPU (nr 19 harta cu obiective)

*Funcțiune dominantă :* Piață agro - alimentară

*Funcțiuni complementare:* comerț, servicii mică anvergură (sub 200 mp Ad).

*Funcțiuni interzise:* Locuire, activități productive, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

*Reglementări :*

- a) Permisii: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incinta existentă, pe baza certificatului de urbanism.
  - Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.

- b) Restricții: - Se va respecta aliniamentul și parcelarul existent pentru construcțiile care completează fronturile stradale existente. publice.  
- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
  - Pentru cladirea protejată urbanistic (CPU) se va tine cont de orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se vor putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către Ministerul Culturii.
- c) Indici de control :
- P.O.T. maxim = 25 %
  - C.U.T. maxim = 0,5

### C3

- *Delimitări* : cuprinde zona de protecție a castelului
- *Funcțiune dominantă* : Zonă centrală, cuprinzând dotări diverse și birouri ale unităților productive.

*Funcțiuni complementare*: Locuire, activități economice care nu implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

#### *Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente.  
- Se pot autoriza construcții pentru dotările de turism și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - **Interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ pentru zonă protejată urbanistic ce va fi inițiat de către primăria comunei Dragu.**  
- Pentru toate obiectivele, inclusiv pentru amenajări de spațiu public se va obține avizul Ministerului Culturii  
- Pentru toate obiectivele organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.  
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești.  
- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.  
- 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 împrejurimilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor Ministerul Culturii.

- Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

Deoarece UTR-ul C3 contine monument istoric indicii de control se vor stabili prin efectuarea unui PUZ ce va cuprinde intreaga zonă protejată urbanistic. Aceste lucrari vor fi avizate de Ministerul Culturii . Lucrarile de restaurare / intretinere vor fi deasemena avizate de Ministerul Culturii.. Se va cauta armonizarea reglementarilor a zonelor protejate aflate in UTR-urile C3 , LR3, VS , LV3 si CG1.

## **LR1**

*Delimitări :* Cuprinde cea mai mare parte a trupului principal al localității.

*Funcțiunea dominantă :* Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter. Cuprinde cateva locuinte rurale incadrate ca si cladiri protejate urbanistic .

*Funcțiunile complementare :* Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

*Reglementări :*

- a) Permisuni - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțimi până la 3 niveluri (P+1+M).
  - Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.
- b) Restricții : - La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se vor respecta parcelarul și aliniamentul existente.
  - Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.
  - Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
  - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
  - Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
  - Fiind o zonă intens locuită, din cele mai vechi timpuri, este foarte probabil să apară și alte descoperiri arheologice. În consecință 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).

**Orice demers investițional în limitele zonelor de protecție ale monumentelor istorice menționate, obligă la obținerea prealabilă a unui aviz din partea Ministerului Culturii, indiferent dacă situarea este în intravilanul sau în extravilanul localităților.**

- În studiul de fundamentare istorico-urbanistic au fost identificate clădiri valoroase, case de locuit și anexele lor amintite mai jos, au fost numite "clădiri/zone protejate urbanistic". Pentru acestea au fost propuse măsuri suplimentare de protecție, în sensul obligativității obținerii unui punct de vedere avizat din partea Direcției Județene pentru Cultură Sălaj, prealabil oricărui demers investițional asupra acestora. Aceste construcții sunt după cum urmează: Satul Dragu- Dispensarul veterinar, moara, pivnița veche din spatele primăriei, școala veche și casele: 41, 85, 92, 99, 107, 112, 126, 127, 135, 225, 248, 271, 285, 286 și 325

- 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 urbanistic identificate cu notația "CPU" orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către Ministerul Culturii.

- 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 Ministerul Culturii.

- Nu se vor folosi decît materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,9



*Delimitări* : Cuprinde teritoriul aflat în zona de influență a crescătoriei de oi.

*Funcțiunea dominantă* : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter.

*Funcțiunile complementare* : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

*Reglementări* :

- a) Permisii - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism reparații la construcții existente.
  - Se pot autoriza construcții pentru producție și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.
- b) Restricții : - Este interzisă amplasarea de locuințe noi, dotări social – culturale, etc. pe perioada existenței unității zootehnice.
- c) Indici de control :
  - P.O.T. maxim = 30 %
  - C.U.T. maxim = 0,9

### LR3

*Delimitări* : Cuprinde zona din interiorul zonei protejată a bisericii de lemn/ ansamblului castelului Bethlen

*Funcțiunea dominantă* : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter. Există un număr foarte mare de parcele libere.

*Funcțiunile complementare* : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

*Reglementări* :

- a) Permisii - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțime de 1 nivel (parter).
  - Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.
- b) Restricții : **-Interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ pentru zonă protejată urbanistic ce va fi inițiat de către primăria comunei Dragu.**
  - La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se va solicita avizul Ministerul Culturii.
  - Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.
  - Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
  - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
  - Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

- Fiind o zonă intens locuită, din cele mai vechi timpuri, este foarte probabil să apară și alte descoperiri arheologice. În consecință 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).
- **Orice demers investițional în limitele zonelor de protecție ale monumentelor istorice menționate, obligă la obținerea prealabilă a unui aviz din partea Ministerului Culturii, indiferent dacă situarea este în intravilanul sau în extravilanul localităților.**
- 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 urbanistic identificate cu notația "CPU" , orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către Ministerul Culturii.
- Se va evita amplasarea de construcții noi în zonă sau celor existente cu regim mai mare de spre a lăsa deschisă perspectiva spre imobilul și a nu știrbi din importanța acestuia și/sau păstrarea specificului local al construcțiilor zonei.
- Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice ale construcțiilor din zonă, parcelarul, volumetria, de acoperiș, tipurile de goluri, etc.
- Refacerea împrejmuirilor, amplasarea de mobilier urban, de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe de proiect, în baza recomandărilor Ministerul Culturii.
- Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

Zonele aferente de protecție , respectiv "CPU"/"ZPU", indicii de control P.O.T. și C.U.T se vor stabili prin PUZ ce va cuprinde întreaga zonă protejată. Aceste lucrări vor fi avizate de Ministerul Culturii . Se va cauta armonizarea reglementarilor a zonelor protejate aflate în UTR-urile C3 , LR3, VS , LV3 și CG1.

## LV1

*Delimitări* : În trupul principal de intravilan, în vatra veche.

*Funcțiunea dominantă* : locuire temporară cu caracter turistic (case de vacanță).

*Funcțiuni interzise:* Adăposturi pentru animale, activități de producție agricolă, cu excepția celor agro - turistice.

*Reglementări :*

- a) Permisuni:- Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe temporare (case de vacanță), cu înălțimi de maximum 2 niveluri.
- b) Restricții: - Se vor realiza fronturi la stradă de minimum 12 m lățime, precum și distanțe de minimum  $1\frac{1}{2}$  H între construcțiile din aliniament, în scopul de a asigura o bună perspectivă asupra peisajului înconjurător.
  - Toate construcțiile propuse vor avea o arhitectură unitară, de calitate, cu acoperișuri din materiale naturale în 2 sau 4 ape, cu pante de cca. 45°.
  - Toate construcțiile din lemn sau cu elemente de structură din lemn vor fi ignifugate.
  - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
  - Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

Indici de control :

Aria construită a unei construcții nu va depăși 150 mp.

P.O.T. maxim = 10 %

C.U.T. maxim = 0,2

## **LV2**

*Delimitări :* În trupul independent de intravilan.

*Funcțiunea dominantă :* locuire temporară cu caracter turistic (case de vacanță).

*Funcțiuni interzise:* Adăposturi pentru animale, activități de producție agricolă, cu excepția celor agro - turistice.

*Reglementări :*

- a) Permisuni:- Se pot autoriza pe baza unui P.U.Z. construcții de locuințe temporare (case de vacanță), cu înălțimi de maximum 2 niveluri.
- b) Restricții: - Se vor realiza fronturi la stradă de minimum 12 m lățime, precum și distanțe de minimum  $1\frac{1}{2}$  H între  
Aria construită a unei construcții nu va depăși 150 mp.  
P.O.T. maxim = 10 %  
C.U.T. maxim = 0,2

## **LV3**

*Delimitări :* În trupul principal de intravilan, în vatra veche, în apropierea bisericii de lemn , in cadrul zonei protejată.

*Funcțiunea dominantă* : locuire temporară cu caracter turistic (case de vacanță).

*Funcțiuni interzise*: Adăposturi pentru animale, activități de producție agricolă, cu excepția celor agro - turistice.

*Reglementări* :

- a) Permisii:- Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe temporare (case de vacanță), cu înălțimi de maximum 2 niveluri.
- b) Restricții: **-Interdicție temporara de construire pana la elaborarea PUZ pentru zonă protejată urbanistic ce va fi initiat de catre primaria comunei Dragu.**
- c) Indici de control :  
Este necesara realizarea unui PUZ pentru zona protejată. Aceste lucrari vor fi avizate de Ministerul Culturii . Lucrarile de restaurare / intretinere vor fi deasemena avizate de Ministerul Culturii. Se va cauta armonizarea reglementarilor a zonei protejate aflate in UTR-urile C3 , LR3, VS , LV3 si CG1.

## **PI**

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, în apropierea zonei centrale.

*Funcțiune dominantă* : Activități de prelucrare industrială a produselor agricole, alte activități industriale nepoluante.

*Funcțiuni complementare* : Depozitare, sedii de birouri.

*Reglementări* :

- a) Permisii: - Se pot autoriza construcții destinate activităților economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.
- b) Restricții : - Nu se va autoriza amplasarea de locuințe.  
- Pentru toate construcțiile și activitățile nou propuse se va întocmi P.U.D. și se va obține acord de mediu.  
– Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților industriale.

## **PA**

- *Delimitări* : zona de la estul localității, de ambele părți ale drumului județean.

*Funcțiune dominantă* : Activități de creștere a ovinelor și alte animale, servicii agricole.

*Funcțiuni interzise* : Locuințe.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter agricol.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.D. pentru organizarea zonei de producție.

## **VS**

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal:

*Funcțiunea dominantă* : parc public ,amenajari peisagistice ale ansamblului castelului Bethlen

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții și amenajări care servesc în mod direct funcțiunea dominantă (monument de artă, chiosc).
- b) Restricții : Orice amenajare sau construcție se va aviza de către Ministerul Culturii
  - Se interzice pășunatul și culturile agricole.
  - Se interzice defrisarea copacilor existenți
  - Construcțiile vor fi exclusiv parter.
  - Toate construcțiile vor fi realizate din materiale rezistente la foc. Elementele din lemn vor fi ignifugate.
  - Se va realiza un **PUZ** pentru tot ansamblul castelului Bethlen în vederea restaurării și reintegrării în circuitul turistic

## **VP**

*Delimitări* : zone plantate în jurul apelor curgătoare.

*Funcțiunea dominantă*: protecția cursurilor de apă, stabilizarea terenului.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Amenajări de alei pietonale în limita a maximum 5 % din suprafața zonei.
- b) Restricții : - Se interzice amplasarea oricăror lucrări de construcție care nu au ca obiect protecția mediului.
  - Se interzice defrișarea vegetației arboricole existente.
  - Se interzice pășunatul și culturile agricole.
  - Se interzice deversarea de ape reziduale și depozitarea gunoierului menajer în zonă.

## **GC1**

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, zona protejată a Bisericii de lemn "Sf. Vasile cel Mare"

*Funcțiunea dominantă* : Cimitir/ Biserica monument istoric SJ-II-m-A-05051

*Reglementări :*

- a) Permisii: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc.
- b) Restricții: - Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536 / 1997 al Ministerului Sănătății.
- Cimitirele vor avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,20 m.
  - Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10 % din total.
- Pentru toate obiectivele, inclusiv pentru amenajări de spațiu public se va obține avizul Ministerului Culturii**
- Se va avea în vedere refacerea la clădiri, a întregii fațade, fără intervenții în mod fragmentat;
  - Nu se vor distruge elementele decorative existente ale fațadelor și nu se vor modifica golurile care păstrează forma inițială a clădirii.

c) Indici de control :

Deoarece UTR-ul GC1 contine monument istoric este necesara realizarea unui PUZ pentru zona protejată.

Aceste lucrari vor fi avizate de Ministerul Culturii .

Lucrarile de restaurare / intretinere vor fi deasemena avizate de Ministerul Culturii. Se va cauta armonizarea reglementarilor a zonei protejate aflate in UTR-urile C3 , LR3, LV3,VS si CG1.

## **E**

*Delimitări :* Cuprinde stația de epurare.

*Funcțiunea dominantă :* zona de protecție sanitară a acesteia.

*Reglementări :*

- a) Permisii: - Se pot autoriza amenajări și construcții pentru funcțiunea dominantă.
- b) Restricții : - Este interzisă amplasarea oricărei alte construcții în afară de cele protejate.
- Se va realiza o izolare a zonei de protecție printr-o perdea plantată în suprafață de minimum 10 % din totalul suprafeței rezervate.

## **LOCALITATEA APARTINĂTOARE ADALIN C1**

*Delimitări* : Situat în centrul trupului principal al localității, la sud.

*Funcțiune dominantă* : Zonă centrală, cuprinzând dotări publice, sociale, culturale și comerciale. În curs de constituire.

*Funcțiuni complementare*: Locuire, activități economice de mică anvergură (sub 200 mp Ad).

*Funcțiuni interzise*: Activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente, pe baza certificatului de urbanism.
  - Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, culturale și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - Se va respecta aliniamentul și parcelarul existent pentru construcțiile care completează fronturile stradale existente.
  - Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
  - Construcțiile de locuințe noi sunt permise numai cu condiția ca parterul acestora să fie afectat unor funcțiuni publice.
  - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
  - Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
  - Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
- Reamintim pe această cale obligativitatea autoritaților de a nu autoriza nici un fel de lucrări de construire în zonele de protecție indicate pentru monumentele istorice fără avizul Direcției județene pentru cultură Sălaj, potrivit Legii nr 422/2001 cât și fără un punct de vedere prealabil competent din partea Ministerul Culturii în cazul zonelor



de habitat cu identitate locală valoroasă amintite mai sus numite clădiri/zonă protejate urbanistic.

- 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 întreprinderilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor Ministerul Culturii.
- Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 70 %

C.U.T. maxim = 1,5

Pentru parcela marcată (obiectivul nr 5) ca zona "CPU" se va realiza PUD pentru lucrări de extindere sau construcție ce va fi avizat de Ministrul Culturii.

## C2

*Delimitări* : Situat în trupul principal al localității, cuprinde școala clădire protejată urbanistic (CPU).

*Funcțiune dominantă* : Școală.

*Funcțiuni interzise*: Locuire, activități productive, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

*Reglementări* :

- a) Permisuni:
  - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incinta existentă, pe baza certificatului de urbanism.
  - Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții:
  - Se va respecta aliniamentul și parcelarul existent pentru construcțiile care completează fronturile stradale existente publice.
  - Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
  - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
  - Reamintim pe această cale obligativitatea autorităților de a nu autoriza nici un fel de lucrări de construire în zonele de protecție indicate pentru monumentele istorice fără avizul Direcției județene pentru cultură Sălaj, potrivit Legii nr 422/2001 cât și fără un punct de vedere prealabil competent din partea Ministerul Culturii în cazul zonelor de habitat cu identitate locală valoroasă amintite mai sus numite clădiri/zone protejate urbanistic.

- 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 Ministerul Culturii.
- Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.
- c) Indici de control :
- P.O.T. maxim = 25 %
  - C.U.T. maxim = 0,5
- Pentru parcela marcată (obiectivul nr 2) ca zona "CPU" se va realiza PUD pentru lucrări de extindere sau construcție ce va fi avizat de Ministrul Culturii. Acesta făcând excepție de la prevederile de POT și CUT maxim din rațiuni de protecție.

## LR1

*Delimitări* : Cuprinde cea mai mare parte a trupului principal al localității.

*Funcțiunea dominantă* : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter.

*Funcțiunile complementare* : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

*Reglementări* :

- a) Permisuni - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțimi până la 3 niveluri (P+2).
- Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.
- b) Restricții :
- La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se vor respecta parcelarul și aliniamentul existente.
  - Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.
  - Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
  - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
  - Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
  - Din Studiul istorico urbanistic reamintim următoarele clădiri considerate de valoare dar neincadrate ca și monumente : Biserica ortodoxă veche (1787, reasamblată în 1902-1904, din păcate azi tencuită), Școala, Magazinul mixt, Casele și anexele gospodărești de la numerele: 102, 177, casă D+P (106);

- Reamintim pe această cale obligativitatea autoritaților de a nu autoriza nici un fel de lucrări de construire în zonele de protecție indicate pentru monumentele istorice fără avizul Direcției județene pentru cultură Sălaj, potrivit Legii nr 422/2001 cît și fără un punct de vedere prealabil competent din partea Ministerul Culturii în cazul zonelor de habitat cu identitate locală valoroasă amintite mai sus numite clădiri/zone protejate urbanistic.
- 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 împrejmirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor Ministerul Culturii
- Nu se vor folosi decît materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,9

Pentru parcelele gospodariilor rurale marcate ca zona "CPU" se va realiza PUD pentru lucrari de extindere sau constructie ce va fi avizat de Ministrul Culturii. Acestea facand exceptie de la prevederilede POT si CUT maxim din ratiuni de protectie.

## LR2

*Delimitări* : Cuprinde teritoriul aflat în zona de extindere.

*Funcțiunea dominantă* : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter.

*Funcțiunile complementare* : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

*Reglementări* :

- a) Permisuni - Se pot autoriza construcții de locuințe pe bază de P.U.Z.
  - Se pot autoriza construcții pentru producție și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.
- b) Restricții : - La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se vor respecta parcelarul și aliniamentul existente.
  - Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.
  - Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
  - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.

- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,9

## **PI**

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, în apropierea zonei centrale.

*Funcțiune dominantă* : Activități de prelucrare industrială a produselor agricole, alte activități industriale nepoluante.

*Funcțiuni complementare* : Depozitare, sedii de birouri.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza construcții destinate activităților economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.
- b) Restricții : - Nu se va autoriza amplasarea de locuințe.  
- Pentru toate construcțiile și activitățile nou propuse se va întocmi P.U.D. și se va obține acord de mediu.  
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților industriale.

## **PA**

- *Delimitări* : zona de la nordul localității.

*Funcțiune dominantă* : Activități de creștere a animalelor, servicii agricole.

*Funcțiuni interzise* : Locuințe.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter agricol.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.D. pentru organizarea zonei de producție.

## **VS**

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal:

*Funcțiunea dominantă* : parc public.

*Reglementări* :

- a) Permisii: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții și amenajări care servesc în mod direct funcțiunea dominantă (monument de artă, chiosc).
- b) Restricții : - Se interzice pășunatul și culturile agricole.
  - Construcțiile vor fi exclusiv parter.
  - Toate construcțiile vor fi realizate din materiale rezistente la foc. Elementele din lemn vor fi ignifugate.

## **VP**

*Delimitări :* zone plantate în jurul apelor curgătoare.

*Funcțiunea dominantă:* protecția cursurilor de apă, stabilizarea terenului.

*Reglementări :*

- a) Permisii: - Amenajări de alei pietonale în limita a maximum 5 % din suprafața zonei.
- b) Restricții : - Se interzice amplasarea oricăror lucrări de construcție care nu au ca obiect protecția mediului.
  - Se interzice defrișarea vegetației arboricole existente.
  - Se interzice pășunatul și culturile agricole.
  - Se interzice deversarea de ape reziduale și depozitarea gunoierului menajer în zonă.

## **GC**

*Delimitări :* Cuprins în cadrul trupului principal al localității.

*Funcțiunea dominantă :* Cimitir.

*Reglementări :*

- a) Permisii: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc.
- b) Restricții: - Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536 / 1997 al Ministerului Sănătății.
  - Cimitirele vor avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,20 m.
  - Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10 % din total.

## **E**



*Delimitări* : Cuprinde stația de epurare.

*Funcțiunea dominantă* : zona de protecție sanitară a acesteia.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza amenajări și construcții pentru funcțiunea dominantă.
- b) Restricții : - Este interzisă amplasarea oricărei alte construcții în afară de cele protejate.  
- Se va realiza o izolare a zonei de protecție printr-o perdea plantată în suprafață de minimum 10 % din totalul suprafeței rezervate.

## **LOCALITATEA APARTINĂTOARE FÎNTÎNELE C1**

*Delimitări* : Situat în trupul principal al localității.

*Funcțiune dominantă* : Școală

*Funcțiuni interzise*: Locuire, activități productive, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incinta existentă, pe baza certificatului de urbanism.  
- Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.  
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
- c) Indici de control :  
P.O.T. maxim = 25 %  
C.U.T. maxim = 0,5

## **C2**

*Delimitări* : Situat în trup independent al localității, zona turistică.

*Funcțiune dominantă* : Zonă centrală, cuprinzând dotări publice turistice, culturale și comerciale.

*Funcțiuni interzise*: Activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza construcții noi, pe baza P.U.Z.  
- Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, culturale și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.

- b) Restricții: - Se va întocmi P.U.Z. pentru întregul trup.  
- Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.  
- Construcțiile de locuințe noi sunt permise numai cu condiția ca parterul acestora să fie afectat unor funcțiuni publice.  
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești.  
- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.  
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
- c) Indici de control :  
P.O.T. maxim = 70 %  
C.U.T. maxim = 1,5

## LR1

*Delimitări* : Cuprinde cea mai mare parte a trupului principal al localității, cuprinde cateva locuințe rurale protejate urbanistic în partea de nord a localității.

*Funcțiunea dominantă* : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter.

*Funcțiunile complementare* : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

### *Reglementări* :

- a) Permisuni - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțimi până la 3 niveluri (P+2).  
- Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.
- b) Restricții : - La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se vor respecta parcelarul și aliniamentul existente.  
- Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.  
- Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.  
- Anexe gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.  
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

- Din studiul Istorico-urbanistic mentionam Casele și anexele gospodărești de la numerele: 11, 35, 39 și casa cu nr.17 (culoare gri cu prispă și foișor) și anexa acesteia, locuinte rurale cu valoare arhitecturala
- Reamintim pe această cale obligativitatea autoritaților de a nu autoriza nici un fel de lucrări de construire în zonele de protecție indicate pentru monumentele istorice fără avizul Direcției județene pentru cultură Sălaj, potrivit Legii nr 422/2001 cât și fără un punct de vedere prealabil competent din partea Ministerul Culturii în cazul zonelor de habitat cu identitate locală valoroasă amintite mai sus numite clădiri/zone protejate urbanistic.
- 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 împrejmirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor Ministerul Culturii
- Nu se vor folosi decît materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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. .

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,9

Pentru parcelele gospodariilor rurale marcate ca zona "CPU" se va realiza PUD pentru lucrari de extindere sau constructie ce va fi avizat de Ministrul Culturii. Acestea facand exceptie de la prevederile de POT si CUT maxim din ratiuni de protectie.

## LV1

*Delimitări* : În trupul independent de intravilan.

*Funcțiunea dominantă* : locuire temporară cu caracter turistic (case de vacanță).

*Funcțiuni interzise*: Adăposturi pentru animale, activități de producție agricolă, cu excepția celor agro - turistice.

*Reglementări* :

- a) Permisuni:- Se pot autoriza pe baza unui P.U.Z. construcții de locuințe temporare (case de vacanță), cu înălțimi de maximum 2 niveluri.
- b) Restricții: - Se vor realiza fronturi la stradă de minimum 12 m lățime, precum și distanțe de minimum 1½ H între  
Aria construită a unei construcții nu va depăși 150 mp.  
P.O.T. maxim = 10 %  
C.U.T. maxim = 0,2

## PI

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, în apropierea zonei centrale.

*Funcțiune dominantă* : Activități de prelucrare industrială a produselor agricole, alte activități industriale nepoluante.

*Funcțiuni complementare* : Depozitare, sedii de birouri.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza construcții destinate activităților economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.
- b) Restricții : - Nu se va autoriza amplasarea de locuințe.  
- Pentru toate construcțiile și activitățile nou propuse se va întocmi P.U.D. și se va obține acord de mediu.  
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților industriale.

## **PA**

- *Delimitări* : zona de la estul localității, de ambele părți ale drumului județean.

*Funcțiune dominantă* : Activități de creștere a animalelor, servicii agricole.

*Funcțiuni interzise* : Locuințe.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter agricol.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.D. pentru organizarea zonei de producție.

## **VS**

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului independent.

*Funcțiunea dominantă* : parc public, terenuri sportive.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții și amenajări care servesc în mod direct funcțiunea dominantă (monument de artă, chiosc).
- b) Restricții : - Se interzice pășunatul și culturile agricole.  
- Construcțiile vor fi exclusiv parter.  
- Toate construcțiile vor fi realizate din materiale rezistente la foc. Elementele din lemn vor fi ignifugate.

## **VP**

*Delimitări* : zone plantate în jurul apelor curgătoare.

*Funcțiunea dominantă*: protecția cursurilor de apă, stabilizarea terenului.

*Reglementări :*

- a) Permisii: - Amenajări de alei pietonale în limita a maximum 5 % din suprafața zonei.
- b) Restricții : - Se interzice amplasarea oricăror lucrări de construcție care nu au ca obiect protecția mediului.
  - Se interzice defrișarea vegetației arboricole existente.
  - Se interzice pășunatul și culturile agricole.
  - Se interzice deversarea de ape reziduale și depozitarea gunoierului menajer în zonă.

**GC**

*Delimitări :* Cuprins în cadrul trupului principal al localității.

*Funcțiunea dominantă :* Cimitir.

*Reglementări :*

- a) Permisii: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc.
- b) Restricții: - Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536 / 1997 al Ministerului Sănătății.
  - Cimitirele vor avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,20 m.
  - Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10 % din total.

**E**

*Delimitări :* Cuprinde stația de epurare.

*Funcțiunea dominantă :* zona de protecție sanitară a acesteia.

*Reglementări :*

- a) Permisii: - Se pot autoriza amenajări și construcții pentru funcțiunea dominantă.
- b) Restricții : - Este interzisă amplasarea oricărei alte construcții în afară de cele protejate.
  - Se va realiza o izolare a zonei de protecție printr-o perdea plantată în suprafață de minimum 10 % din totalul suprafeței rezervate.

## **LOCALITATEA APARTINĂTOARE UGRUȚIU**

### **C1**

*Delimitări* : Situat în centrul trupului principal al localității.

*Funcțiune dominantă* : Zonă centrală, cuprinzând dotări publice, sociale, culturale și comerciale. În curs de constituire.

*Funcțiuni complementare*: Locuire, activități economice de mică anvergură (sub 200 mp Ad).

*Funcțiuni interzise*: Activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente, pe baza certificatului de urbanism.  
- Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, culturale și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - Se va respecta aliniamentul și parcelarul existent pentru construcțiile care completează fronturile stradale existente.  
- Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D.

din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

- Construcțiile de locuințe noi sunt permise numai cu condiția ca parterul acestora să fie afectat unor funcțiuni publice.
  - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
  - Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
  - Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
  - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile
- Din studiul Istorico-urbanistic mentionam Biserica ortodoxă, școala, magazinul, răstignirile de la răspîntia de intrare în sat și cele trei situate pe ulița principală, Casele și anexele gospodărești de la numerele: 19, 24, 30, 41, 46, (fn), 51, 55, 58, 69, 125, 134, 135, 137, 142, 170 și 188. Facem precizarea că datorită numărului mare de construcții valoroase și a coerenței și unității stilistice și urbanistice regăsită în acest minunat sat, pe ambele fronturi ale străzii principale, conform reprezentării aferente planșei de reglementări istorico-urbanistice, s-a instituit o **zonă protejată urbanistic** la nord de pîrîul ce traverseaza satul.
- Reamintim pe această cale obligativitatea autoritaților de a nu autoriza nici un fel de lucrări de construire în zonele de protecție indicate pentru monumentele istorice fără avizul Direcției județene pentru cultură Sălaj, potrivit Legii nr 422/2001 cît și fără un punct de vedere prealabil competent din partea Ministerul Culturii în cazul zonelor de habitat cu identitate locală valoroasă amintite mai sus numite clădiri/zone protejate urbanistic.
  - 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 împrejmirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor Ministerul Culturii.
  - Nu se vor folosi decît materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 1,5

## **C2**

*Delimitări* : Situat în trupul principal al localității

*Funcțiune dominantă* : Școală.

*Funcțiuni interzise*: Locuire, activități productive, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incinta existentă, pe baza certificatului de urbanism.  
- Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - Se va respecta aliniamentul și parcelarul existent pentru construcțiile care completează fronturile stradale existente.  
- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
  - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.

c) Indici de control :

Pentru obiectivele din interiorul UTR-ului C2 se va realiza PUZ pentru lucrari de extindere sau constructie ce va fi avizat de Ministrul Culturii. Acestea facand exceptie de la prevederile de POT si CUT maxim din ratiuni de protectie.

## LR1

*Delimitări* : Cuprinde cea mai mare parte a trupului principal al localității.

*Funcțiunea dominantă* : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter.

*Funcțiunile complementare* : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

*Reglementări* :

- a) Permisuni - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțimi până la 3 niveluri (P+2).
  - Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.
- b) Restricții : - La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se vor respecta parcelarul și aliniamentul existente.
  - Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.
  - Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
  - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.

- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

Din studiul Istorico-urbanistic mentionam răstignirile de la răspîntia de intrare în sat și cele trei situate pe ulița principală, Casele și anexele gospodărești de la numerele: 19, 24, 30, 41, 46, (fn), 51, 55, 58, 69, 125, 134, 135, 137, 142, 170 și 188. Facem precizarea că datorită numărului mare de construcții valoroase și a coerenței și unității stilistice și urbanistice regăsită în acest minunat sat, pe ambele fronturi ale străzii principale, conform reprezentării aferente planșei de reglementări istorico-urbanistice, asadar cladirile respective sunt construcții protejate urbanistic (CPU).

- 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 împrejmirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor Ministerul Culturii
- Nu se vor folosi decît materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,9

Pentru parcelele gospodariilor rurale marcate ca zona "CPU" se va realiza PUD pentru lucrari de extindere sau constructie ce va fi avizat de Ministrul Culturii. Acestea facand exceptie de la prevederile de POT si CUT maxim din ratiuni de protectie

## LR2

*Delimitări* : Cuprinde partea de la nord a paraului ce traverseaza trupul principal al localității.

*Funcțiunea dominantă* : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter.

*Funcțiunile complementare* : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

*Reglementări* :

- a) Permisuni - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțimi până la 3 niveluri (P+2).
  - Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.
- b) Restricții : - La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se vor respecta parcelarul și aliniamentul existente.

- Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.
- Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
  - Reamintim pe această cale obligativitatea autoritaților de a nu autoriza nici un fel de lucrări de construire în zonele de protecție indicate pentru monumentele istorice fără avizul Direcției județene pentru cultură Sălaj, potrivit Legii nr 422/2001 cât și fără un punct de vedere prealabil competent din partea Ministerul Culturii în cazul zonelor de habitat cu identitate locală valoroasă amintite mai sus numite clădiri/zone protejate urbanistic.
  - 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 împrejmirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor Ministerul Culturii
  - Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

Pentru parcelele gospodăriilor rurale marcate ca zona "ZPU" se va realiza PUZ pentru stabilirea indicilor de control ce va fi avizat de Ministrul Culturii.

## PI

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, în apropierea zonei centrale.

*Funcțiune dominantă* : Activități de prelucrare industrială a produselor agricole, alte activități industriale nepoluante.

*Funcțiuni complementare* : Depozitare, sedii de birouri.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza construcții destinate activităților economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.
- b) Restricții : - Nu se va autoriza amplasarea de locuințe.  
- Pentru toate construcțiile și activitățile nou propuse se va întocmi P.U.D. și se va obține acord de mediu.

- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților industriale.

## **PA**

- *Delimitări* : zona de la estul localității, în extindere.

*Funcțiune dominantă* : Activități de creștere a ovinelor și alte animale, servicii agricole.

*Funcțiuni interzise* : Locuințe.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter agricol.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.D. pentru organizarea zonei de producție.

## **VS**

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal:

*Funcțiunea dominantă* :teren sport.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții și amenajări care servesc în mod direct funcțiunea dominantă (monument de artă, chiosc).
- b) Restricții : - Se interzice pășunatul și culturile agricole.  
- Construcțiile vor fi exclusiv parter.  
- Toate construcțiile vor fi realizate din materiale rezistente la foc. Elementele din lemn vor fi ignifugate.

## **VP**

*Delimitări* : zone plantate în jurulapelor curgătoare.

*Funcțiunea dominantă*: protecția cursurilor de apă, stabilizarea terenului.

*Reglementări* :

- a)Permisuni: - Amenajări de alei pietonale în limita a maximum 5 % din suprafața zonei.
- b) Restricții : - Se interzice amplasarea oricăror lucrări de construcție care nu au ca obiect protecția mediului.  
- Se interzice defrișarea vegetației arboricole existente.  
- Se interzice pășunatul și culturile agricole.  
- Se interzice deversarea de ape reziduale și depozitarea gunoiului menajer în zonă.

## **GC**

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal al localității.

*Funcțiunea dominantă* : Cimitir.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc.
- b) Restricții: - Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536 / 1997 al Ministerului Sănătății.
  - Cimitirele vor avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,20 m.
  - Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10 % din total.

## **E**

*Delimitări* : Cuprinde stația de epurare.

*Funcțiunea dominantă* : zona de protecție sanitară a acesteia.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza amenajări și construcții pentru funcțiunea dominantă.
- b) Restricții : - Este interzisă amplasarea oricărei alte construcții în afară de cele protejate.
  - Se va realiza o izolare a zonei de protecție printr-o perdea plantată în suprafață de minimum 10 % din totalul suprafeței rezervate.

## **LOCALITATEA APARTINĂTOARE VOIVODENI**

### **C1**

*Delimitări* : Situat în centrul trupului principal al localității, lângă terenul de sport

*Funcțiune dominantă* : Zonă centrală, cuprinzând dotări publice culturale și comerciale. În curs de constituire.



*Funcțiuni interzise:* Activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

*Reglementări :*

- a) Permisuni: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente, pe baza certificatului de urbanism.
  - Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, culturale și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: se interzice amplasarea de locuințe.
  - Se va respecta aliniamentul și parcelarul existent pentru construcțiile care completează fronturile stradale existente.
  - Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
  - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
- Din studiul Istoric-urbanistic mentionam Școala, Casele și anexele gospodărești de la numerele: 50, 119, 219, 224, 232, 242 și 244 . Facem precizarea că datorită numărului mare de construcții valoroase și a coerenței și unității stilistice și urbanistice regăsită în acest minunat sat, pe ambele fronturi ale străzii principale, conform reprezentării aferente planșei de reglementări istorico-urbanistice, s-a instituit o **zonă protejată urbanistic**.
  - Reamintim pe această cale obligativitatea autoritaților de a nu autoriza nici un fel de lucrări de construire în zonele de protecție indicate pentru monumentele istorice fără avizul Direcției județene pentru cultură Sălaj, potrivit Legii nr 422/2001 cât și fără un punct de vedere prealabil competent din partea Ministerul Culturii în cazul zonelor de habitat cu identitate locală valoroasă amintite mai sus numite clădiri/zone protejate urbanistic.
  - 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 împrejmirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor Ministerul Culturii
  - Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

Pentru obiectivele din interiorul UTR-ului C2 se va realiza PUZ pentru lucrări de extindere sau construcție ce va fi avizat de Ministrul Culturii. Lucrările de restaurare / intretinere vor fi deasemenea avizate de Ministerul Culturii. Se va cauta armonizarea reglementărilor a zonei protejate aflate în UTR-ul LR2

**C2**

- *Delimitări* : Situat in trupul independent TV4 cuprinde complexul turistic – religios

- *Funcțiune dominantă* : Manastire

*Funcțiuni complementare*: Locuire, activități economice care nu implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

*Reglementări* :

a) Permisii: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente.

- Se pot autoriza construcții pentru dotările de turism și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.

b) Restricții: - Pentru toate obiectivele, inclusiv pentru amenajări de spațiu public se va obține avizul Ministerului Culturii

- Pentru toate obiectivele organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești.

- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.

- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.

c) Indici de control :

P.O.T. Maxim = 25 %

C.U.T. Maxim = 0,5

## LR1

*Delimitări* : Cuprinde cea mai mare parte a trupului principal al localității.

*Funcțiunea dominantă* : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter.

*Funcțiunile complementare* : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

*Reglementări* :

a) Permisii - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțimi până la 3 niveluri (P+2).

- Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.

b) Restricții : - La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se vor respecta parcelarul și aliniamentul existente.

- Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.

- Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului

întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.

- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
  - Datorită prezentei caselor cu valoare arhitecturală, clădiri protejate istorico-urbanistic se vor urmări următoarele reguli
  - 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 Ministerului Culturii
  - Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, țimplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,9

Pentru parcelele gospodăriilor rurale marcate ca zona "CPU" se va realiza PUD după caz pentru lucrări de extindere sau construcție ce va fi avizat de Ministerul Culturii. Acestea facând excepție de la prevederile de POT și CUT maxim din rațiuni de protecție.

## LR2

*Delimitări* : Cuprinde zona din interiorul zonei de protecție a bisericii de lemn..

*Funcțiunea dominantă* : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter. Există un număr foarte mare de parcele libere.

*Funcțiunile complementare* : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

*Reglementări* :

- Permisiuni - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțime de 1 nivel (parter).
  - Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.
- Restricții : - La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se va solicita avizul Ministerului Culturii.
  - Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.
  - Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
  - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.

- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
  - Datorita prezentei caselor cu valoare arhitecturala , cladiri protejate istorico urbanistic se vor urmări următoarele reguli
  - Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice existente ale construcțiilor din zonă, parcelarul, volumetria, tipul de acoperiș, tipurile de goluri, etc.
  - Refacerea împrejurimilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor Ministerul Culturii
  - Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, polycarbonat, tîmplărie 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 va înlocui 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. 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.

c) Indici de control :

Pentru parcelele gospodariilor rurale marcate ca zona "ZPU" se va realiza PUD după caz pentru lucrări de extindere sau construcție ce va fi avizat de Ministrul Culturii. Acestea facând excepție de la prevederile de POT și CUT maxim din rațiuni de protecție. Se vor armoniza propunerile cu UTR-ul C2.

## LV1

*Delimitări* : În trupul independent de intravilan.

*Funcțiunea dominantă* : locuire temporară cu caracter turistic (case de vacanță).

*Funcțiuni interzise*: Adăposturi pentru animale, activități de producție agricolă, cu excepția celor agro - turistice.

*Reglementări* :

- a) Permisuni:- Se pot autoriza pe baza unui P.U.Z. construcții de locuințe temporare (case de vacanță), cu înălțimi de maximum 2 niveluri.
- b) Restricții: - Se vor realiza fronturi la stradă de minimum 12 m lățime, precum și distanțe de minimum 1½ H între  
Aria construită a unei construcții nu va depăși 150 mp.  
P.O.T. maxim = 10 %  
C.U.T. maxim = 0,2

## PI

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, la extremitatea vestică.

*Funcțiune dominantă* : Activități de prelucrare industrială a produselor agricole, alte activități industriale nepoluante.

*Funcțiuni complementare* : Depozitare, sedii de birouri.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza construcții destinate activităților economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.
- b) Restricții : - Nu se va autoriza amplasarea de locuințe.  
- Pentru toate construcțiile și activitățile nou propuse se va întocmi P.U.D. și se va obține acord de mediu.  
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților industriale.

## **PA**

- *Delimitări* : zona de la vestul localității.

*Funcțiune dominantă* : Activități de creștere a animalelor, servicii agricole.

*Funcțiuni interzise* : Locuințe.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter agricol.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.D. pentru organizarea zonei de producție.

## **VS**

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal:

*Funcțiunea dominantă* :teren sport.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții și amenajări care servesc în mod direct funcțiunea dominantă (monument de artă, chiosc).
- b) Restricții : - Se interzice pășunatul și culturile agricole.  
- Construcțiile vor fi exclusiv parter.  
- Toate construcțiile vor fi realizate din materiale rezistente la foc. Elementele din lemn vor fi ignifugate.

## **VP**

*Delimitări* : zone plantate în jurul apelor curgătoare.

*Funcțiunea dominantă*: protecția cursurilor de apă, stabilizarea terenului.

*Reglementări* :

- a) Permisuni: - Amenajări de alei pietonale în limita a maximum 5 % din suprafața zonei.
- b) Restricții : - Se interzice amplasarea oricăror lucrări de construcție care nu au ca obiect protecția mediului.  
- Se interzice defrișarea vegetației arboricole existente.  
- Se interzice pășunatul și culturile agricole.  
- Se interzice deversarea de ape reziduale și depozitarea gunoierului menajer în zonă.

## **GC**

*Delimitări* : Cuprins în cadrul trupului principal al localității.

*Funcțiunea dominantă* : Cimitir.



*Reglementări :*

- a) Permisii: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc.
- b) Restricții: - Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536 / 1997 al Ministerului Sănătății.
  - Cimitirele vor avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,20 m.
  - Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10 % din total.

**E**

*Delimitări :* Cuprinde rezervor apă, stația de epurare și releul TV.

*Funcțiunea dominantă :* zona de protecție sanitară a acestora.

*Reglementări :*

- a) Permisii: - Se pot autoriza amenajări și construcții pentru funcțiunea dominantă.
- b) Restricții : - Este interzisă amplasarea oricărei alte construcții în afară de cele protejate.
  - Se va realiza o izolare a zonei de protecție printr-o perdea plantată în suprafață de minimum 10 % din totalul suprafeței rezervate.