

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

Înreg. Nr. J 12 / 4330 / 1994

Cluj Napoca Bd.21 Decembrie 1989, Nr.13-15/6, Tel/Fax. 0264. 433.662

**ACTUALIZARE P.U.G.
COMUNA TREZNEA,
JUD. SALAJ
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TREZNEA

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L. Înreg. Nr. J 12 / 4330 / 1994 Cluj Napoca Bd.21 Decembrie 1989, Nr.13-15/6, Tel/Fax. 0264. 433.662
--

A. FISA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:	Actualizare Plan Urbanistic General comuna Treznea, județ Sălaj
Faza:	P.U.G.
Beneficiar:	Consiliul Local al comunei Treznea
Proiectant general:	S.C." PROCONSAL" S.A. Zalău, str. Unirii nr. 20
Proiectant de specialitate urbanism	S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L. Cluj Napoca, bd. 21 Decembrie 1989, nr. 13 -15
Proiect nr:	1/2013
Data de predare la beneficiar:	2014

B. LISTA DE SEMNATURI

<p>S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L. Înreg. Nr. J 12 / 4330 / 1994 Cluj Napoca Bd.21 Decembrie 1989, Nr.13-15/6, Tel/Fax. 0264. 433.662</p>

Proiectant de specialitate: S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L. Cluj Napoca
Şef proiect urbanism: arh. Amalia Gyemant
Proiectanţi: arh. Virgiliu Guraliuc
arh. Biro H. Lehel

C. CUPRINS

Table of Contents

A. FISA PROIECTULUI.....	2
B. LISTA DE SEMNATURI	3
C. CUPRINS	4

A. Prescripții generale.....	6
1. Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Treznea	6
2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism	6
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism	7
4. Situații în care se pot admite derogări de la Regulament	7
5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	8
6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.....	10
7. Reguli generale de amplasare a construcțiilor	10
8. Zone funcționale	11
B. prevederile Regulamentului local de urbanism la nivel de zone funcționale.....	12
1. Zona centrală și alte funcțiuni de interes public (C).....	12
2. Zona de locuințe și funcțiuni complementare (L).....	14
3. Zona unități industriale de prelucrare a materiilor prime locale, industrie mică, meșteșugărească (PI)	17
4. Zona unităților AGRICOLE și agrozootehnice, servicii pentru agricultură (PA)	19
5. Zona de spații plantate (V)	21
6. Zona de gospodărie comunală (G).....	21
7. Zona de echipamente edilitare (E)	22
8. Zona căilor de comunicație (CC)	22
9. Zona de protecție sanitară.....	22
10. Zona de protecție a valorilor de patrimoniu	23
C. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.).....	24
REȘEDINȚA DE COMUNĂ TREZNEA.....	24
C – Zonă centrală și alte funcțiuni de interes public	24
ZPMI – Zonă de protecție a monumentului istoric Castelul Bay	25
LR1 – Locuințe rurale	28
LR2 – Gospodării rurale izolate	30
LR3 – Gospodării rurale izolate	31
LCV – Locuire cu caracter turistic.....	31
LCP – Locuire mixtă	32
LAZ – Locuințe rurale însoțite de mici unități de producție agro-zootehnice	32
PI – Producție industrială.....	33
PA – Producție agricolă	35
VS1 – Zonă verde de agrement	35
VS2 – Teren pentru serbări câmpenești	35
VP1 – Zone verzi de protecție de-a lungul apelor curgătoare.....	36
VP2 – Zone verzi de protecție de-a lungul drumurilor	36
GC – Gospodărie comunală - cimitir	36
E1, E2 – Zonă echipamente edilitare	37
LOCALITATEA APARTINĂTOARE BOZNA.....	38
ZPMI – Zonă de protecție a monumentului istoric Biserica „Sf. Apostoli Petru și Pavel”	38
C – Zonă lăcașe de cult.....	41

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

Înreg. Nr. J 12 / 4330 / 1994

Cluj Napoca Bd.21 Decembrie 1989, Nr.13-15/6, Tel/Fax. 0264. 433.662

LR – Locuințe rurale	43
PI – Producție industrială.....	44
PA – Producție agricolă	45
VS – Zonă verde de agrement	45
VP1 – Fâșii de protecție de-a lungul drumurilor clasificate	46
GC – Gospodărie comunală - cimitir	46
E1, E2 – Zonă echipamente edilitare	46

Intocmit,
arh. Amalia Gyemant

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITĂȚILE COMUNEI TREZNEA, JUDEȚUL SĂLAJ

A. Prescripții generale

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

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

Înreg. Nr. J 12 / 4330 / 1994

Cluj Napoca Bd.21 Decembrie 1989, Nr.13-15/6, Tel/Fax. 0264. 433.662

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic general al comunei Treznea 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 Treznea, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Treznea este **valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale** de către Consiliul Local al comunei Treznea, 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 Treznea 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
- 8) Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- 9) Legea apelor nr.107/1996

- 10) Legea drumurilor nr.13/1974 și HG nr.36/1996
- 11) Legea locuinței nr.114/1996
- 12) Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- 13) HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- 14) Norme de igienă privind modul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994
- 15) Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului
- 16) Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor.
- 17) 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
- 18) 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.
- 19) HGR nr. 486/1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc.
- 20) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată
- 21) Ordonanța de Lege nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- 22) Legea monumentelor de for public nr. 120/2006 ;
- 23) Legea nr.6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- 24) Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Treznea 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 Treznea este constituit din 2 localități, respectiv 10 trupuri de intravilan. Acestea sunt reprezentate în planșa nr. 0 "Încadrare în teritoriul administrativ" a P.U.G. al comunei Treznea.

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 și protejarea patrimoniului natural și construit

5.1. Funcțiunea principală a comunei Treznea 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 Treznea 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 Treznea se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale protejate prin prezentul Regulament:

- Cursurile și oglinzile de apă
- Spațiile verzi amenajate
- Fenomenele carstice și cascadele din bazinul hidrografic al pârâului Treznei în cursul său superior.

Se stabilesc zone de protecție pentru cursurile de apă în intravilan și pentru zona cu cascade și fenomene carstice în extravilan.

5.4. Pe teritoriul comunei Treznea 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

Se stabilesc zone de protecție în interiorul intravilanului pentru primele și în extravilan pentru obiectivele din categoria a doua.

5.5. În cadrul zonelor de protecție a obiectivelor cu valoare istorică și arhitecturală este obligatorie avizarea de către CNMI sau CRMI a tuturor lucrărilor propuse în faza de proiectare P.U.Z. sau/și P.U.D., atât pentru construcțiile existente cât și pentru cele noi, precum și pentru toate lucrările de amenajări exterioare.

5.6. În cadrul zonelor de protecție a valorilor arheologice, aflate în extravilan, este interzisă defrișarea, excavarea, executarea de lucrări miniere și construirea. În cazuri excepționale, de importanță națională (traseu autostradă, magistrală de alimentare cu energie, etc.) este obligatorie avizarea de către Ministerul Culturii a tuturor lucrărilor propuse în faza de proiectare P.U.Z. , P.U.D. sau/și S.F cu descarcari de sarcina istorica a terenului ce urmeaza a se construi , iar in cazul unor descoperirii unor valori importante se

vor adapta lucrarile de asemenea maniera incat sa se asigure conservarea acestora " in situ" sau in Muzeul de Istorie Zalau.

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

Definitie termeni conform legii 422/2001 republicată

ART. 1 (1) Prezenta lege reglementează, regimul juridic general al monumentelor istorice.

(2) În sensul prezentei legi, monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală

(3) Regimul de monument istoric este conferit prin clasarea acestor bunuri imobile conform procedurii prevzute în prezenta lege.

a) monument – construcție sau parte de construcție, împreună, cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară, sau exterioară, care fac parte integrant, din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună, cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o m,rturie cultural-istoric, semnificativ, din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic; 2

c) sit - teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitecturală, urbanistică, arheologică, istorică, artistică, etnografic, religios, socială, științifică, tehnică sau al peisajului cultural.

Zona de protecție a monumentului istoric (ZPMI):

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii.

CPU – Cladiri protejate urbanistic reprezintă cladirile si anexele lor gospodarești in unele cazuri , ce pastraza tipologii constructive sau detalii tradiționale nealterate.

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 activităților cu potențial poluant (ferme zootehnice cu peste 20 capete, stații de epurare ape uzate menajere). 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 Treznea se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- olectarea 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 însoririi 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

Zonificarea funcțională a intravilanului localităților comunei Treznea cuprinde următoarele zone:

- 1) Zonă centrală și alte funcțiuni de interes public, servicii
- 2) Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- 3) Zonă unități industriale de prelucrare a materiilor prime locale, industrie mică, meșteșugărească.
- 4) Zonă unități agricole și agrozootehnice, servicii pentru agricultură
- 5) Zonă de spații plantate
- 6) Zonă gospodărie comunală
- 7) Zonă cu obiective de echipare edilitară
- 8) Zona căilor de comunicație
- 9) Zona de protecție sanitară
- 10) 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.) care stabilesc condițiile concrete de construibilitate în limita condițiilor generale ale zonei funcționale. Nu se determină U.T.R. pentru zona 8) deoarece aceasta se găsește răspândită în cadrul zonelor funcționale menționate mai sus. Pentru zonele 9) și 10) se prevăd, în cadrul zonelor funcționale precizate mai sus, măsuri speciale de protecție care se cumulează la prevederile U.T.R. respective.

În unele cazuri, în funcție de situația reală din teren sau de solicitările beneficiarului, se pot prevedea U.T.R. cu funcțiuni mixte, respectiv în care se regăsesc mai multe zone funcționale.

B. 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.

Utilizare funcțională

Utilizări permise:

- a) Dotări publice de interes general, administrative, politice, culturale și sociale;
- b) Comerț și alimentație publică;
- c) Servicii profesionale (sociale, financiare, bancare, etc.);
- d) Unități de producție și servicii cu caracter industrial nepoluante;
- e) Parcaje, în număr impus de R.G.U.
- f) Spații verzi, în suprafață impusă de R.G.U.

Utilizări permise cu condiții

a) Locuințe individuale și colective cu regim de înălțime de maximum 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 și U.T.R..

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

c) Dotări aferente locuințelor.

Utilizări interzise

Construcții de locuințe cu multe niveluri (peste 3);

a) Unități de producție industrială cu caracter poluant, de dimensiuni mari sau cu trafic greu;

b) Unități de producție agricolă și zootehnie;

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, iar suprafața acesteia va fi de minimum 250 mp. Pentru lotizările noi se recomandă o lățime a parcelei de 20 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, dar dimensiunile nu vor fi mai mici decât în cazul locuințelor.

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.

e) 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:

- 25% pentru parcelele care cuprind spații de învățământ și sănătate;
- 30% pentru parcelele ce vor cuprinde locuințe;
- 40% pentru parcelele ce vor cuprinde funcțiuni mixte (locuințe + alte funcțiuni);
- 70% pentru dotări de interes public, comerț, servicii, etc.

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

Înălțimea construcțiilor

Se recomandă construcții cu P+1,2 nivele.

Construcțiile mai înalte de 3 nivele se vor putea realiza numai dacă vor fi prevăzute prin P.U.Z. 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 precum și la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru toate construcțiile din zona centrală, în momentul realizării acestor rețele;
- b) Se recomandă ca lucrările de canalizare să se execute concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

Salubritatea

Toate parcelele vor fi dotate cu pubele ecologice amplasate în spațiu adăpostit de ploaie, cu acces din drumul public. Deșeurile organice și anorganice vor fi transportate periodic în cadru organizat la platforma centrală de depozitare a gunoiului din municipiul Zalău.

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 25 - 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 permanentă de tip rural adunat în vatra localității (LR), cuprinzând gospodăriile tradiționale agricole.
- b) Locuire individuală nepermanentă sau semipermanentă cu caracter turistic, în case de vacanță (LV).
- c) Subzonă mixtă de cazare și servicii publice, care poate cuprinde, pe lângă locuirea rurală, funcțiuni de cazare a persoanelor din afara localității (pensiuni agro – turistice) și alimentație publică (LCP).
- d) Gospodării agroturistice cu specific zootehnic (LAZ), care cuprinde, pe lângă locuirea rurală și cazarea ocazională a persoanelor din afara localității, microferme zootehnice cu 5 – 20 capete.

Funcțiunea predominantă: locuirea .

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

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;
- d) Spații de cazare pentru persoane din afara localității, spații comerciale și de alimentație publică;
- e) Adăposturi pentru animale cu capacitatea de până la 20 capete vite mari, în condițiile legii; se va detalia pe localități și UTR.
- f) Locuințe nepermanente cu caracter turistic.

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 20 capete vite mari.

c) Adăposturi pentru animale neechipate cu platformă betonată pentru fermentarea gunoierului 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.

b) Frontul la stradă al parcelei construibile va fi de minimum 12 m, iar suprafața acesteia va fi de minimum 250 mp.

c) Pentru lotizările noi se recomandă o lățime a parcelei de 20 m.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

a) Se va respecta de regulă alinierea existentă;

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) Alinierea construcțiilor noi la străzi neclasificate 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 grupat, numai în partea posterioară a parcelei și se va asigura o distanță de minimum 10 m între anexele generatoare de poluare atmosferică și încăperile de locuit.

Condițiile de acces și drumuri

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

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.

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

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

30 % pentru parcelele din LR și LAZ;

40% pentru parcelele din LCP;

10% pentru parcelele din LV.

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

Înălțimea construcțiilor

a) Înălțimea construcțiilor de locuit va fi de regulă de max. P+2 niveluri; În LV se recomandă să nu se depășească P+1 nivel.

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 precum și la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru toate construcțiile din zona centrală, în momentul realizării acestor rețele;

b) Se recomandă ca lucrările de canalizare să se execute 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 la platforma de depozitare a gunoiului menajer din municipiul Zalău, de către un agent economic specializat.

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 cadrul fiecărei parcele;

Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

În zona de locuințe coeficientul de utilizare maxim admis va fi diferențiat după cum urmează:

0,9 pentru parcelele din LR și LAZ;

1,0 pentru parcelele din LCP;

0,2 pentru parcelele din LV.

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

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, depozitare și transport.

Utilizare funcțională

Utilizări permise

a) 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;

e) Unități de transport

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

a) Locuințe și funcțiuni complementare, altele decât locuințe de serviciu în număr limitat;

a) Obiective turistice de orice fel.

b) Dotări de învățământ, sociale și de sănătate.

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 alinierea la frontul străzii se vor respecta următoarele:

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

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

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

Pentru fiecare incintă a unei unități de producție ce se intenționează să se amplaseze în zona de producție, condițiile de amplasare față de limitele laterale 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 PI, P.O.T. maxim va fi de 50%.

Pentru unitățile economice amplasate în U.T.R. cu altă funcțiune predominantă, P.O.T. maxim se va stabili prin P.U.D., dar nu mai mare decât indicatorul maxim al zonei funcționale respective.

Înălțimea construcțiilor

- a) În zona rezervată industriei, înălțimea halelor de producție este impusă de procesul tehnologic și se va stabili prin P.U.D. pentru fiecare unitate în parte;
- b) Se recomandă evitarea halelor 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) Pondere minimă a suprafeței de spații verzi din incintă 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. CUT maxim = 1,0.

4. Zona unităților AGRICOLE și agrozootehnice, 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

- a) Servicii pentru agricultură și zootehnie, adăposturi pentru animale de orice capacitate, stație montă, dispensar veterinar;
- b) Laboratoare, sere, solarii, construcții pentru adăpostirea și întreținerea utilajelor agricole, depozite nutreț;
- c) Unități comerciale de incintă, inclusiv magazine - depozit;

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

- a) Locuințe permanente și funcțiuni complementare;
- b) Obiective turistice de orice fel, cu excepția fermelor agroturistice;
- c) 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 alinierea la frontul străzii se vor respecta următoarele:

- a) Aliniamentul la frontul drumului județean va asigura o distanță de minimum 20 m față de axul drumului.
- b) Aliniamentul la frontul drumului comunal va asigura o distanță de minimum 18 m față de axul drumului.
- c) Aliniamentul la străzi și drumuri neclasificate va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,0 m.

Pentru fiecare incintă a unei unități de producție ce se intenționează să se amplaseze în zona de producție, condițiile de amplasare față de limitele laterale 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.
- c) La ieșirea în drumul public se va amenaja o instalație de spălare a roților vehiculului.
- d) Accesul animalelor la pășune se va face cu evitarea drumurilor publice.

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

P.O.T. maxim admis = 50 %.

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisă este de P+1 nivel dar se recomandă construcții parter.

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. În funcție de de caracterul activităților economice respective, cuprinde subzonele:

a) Spații verzi de agrement, parcuri, scuaruri, terenuri sportive (VS).

b) Spații plantate de protecție de-alungul cursurilor de apă și drumurilor (VP).

Utilizare funcțională

Utilizări permise

Plantații de agrement și de protecție, circulație pietonală, sport;

Utilizări permise cu condiții

a) Construcții demontabile pentru comerț mărunț, tribune, etc. numai în VS.

b) Amenajări de alei pietonale, parcări în număr limitat, amplasare de materiale publicitare, în VP și VS.

b) În VP sunt interzise orice construcții permanente supraterane cu excepția podurilor și a lucrărilor de regularizare.

Utilizări interzise

a) Locuințe, dotări majore, construcții pentru activități economice;

b) Producție agricolă, pășunatul animalelor.

c) Depozitarea deșeurilor industriale sau menajere, depozitarea materialelor de construcții.

d) Circulație auto de tranzit.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Înălțimea construcțiilor

Se permite amplasarea de construcții cu maximum 1 nivel, numai în VS.

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 dominantă a zonei este înhumarea cadavrelor umane în cimitire.

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) Nu se prevăd P.O.T., sau alte reglementări.

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 gospodărirea apei.

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.

c) Lucrări de rețele și racorduri edilitare.

d) Alte construcții și amenajări necesare funcționării și asigurării condițiilor de siguranță a circulației.

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 permise cu condiții

Funcțiuni asemănătoare cu cele care au generat zona de protecție, cu condiția ca propria lor rază de protecție să nu o depășească pe cea inițială.

Utilizări interzise

Locuințe și dotări aferente, dotări pentru turism, spații verzi cu funcțiunea de sport sau agrement, 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 protecție a valorilor de patrimoniu

Generalități

Funcțiunea dominantă a zonei este cea conformă zonei funcționale prevăzute prin P.U.G. pentru acel teritoriu.

Funcțiunea de protecție a valorilor de patrimoniu se adaugă la reglementările specifice ale zonei prin obligația ca în interiorul perimetrelor de protecție a obiectivelor de patrimoniu să se solicite avizul CNMI sau CRMI pentru orice lucrări de construire.

Se propun 2 tipuri de zone de protecție după cum urmează:

1) Zona de protecție a monumentului istoric cuprinde teritoriul din intravilan delimitat în jurul incintei monumentului în cadrul zonei funcționale respective iar reglementările specifice privind condițiile de constructibilitate vor fi detaliate în UTR.

2) Zona de protecție a sitului arheologic cuprinde un teritoriu extravilan delimitat conform planșei și studiului istoric anexat, în care este interzisă construirea, excavarea, exploatarea resurselor naturale ale subsolului și defrișarea. Se pot executa numai lucrări de cercetare arheologică, conservare și amenajare, cu avizul CRMI sau CNMI.

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

D. REȘEDIȚA DE COMUNĂ TREZNEA

E. C – Zonă centrală și alte funcțiuni de interes public

Generalități:

Delimitări : Situat în zona central-nordică a trupului principal al localității, de o parte și de alta a străzii principale DJ 108 R la nord de zona centrală protejată CP1.

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

Funcțiuni complementare: Locuire, servicii, activități economice cu caracter industrial nepoluant.

Funcțiuni interzise: Activități economice care implică poluare de orice fel, inclusiv fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale, de mari dimensiuni,

Reglementări :

a) Permisuni:

- Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente pentru construcții cu regim de înălțime de maximum P+2 nivele.
- 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 și vor fi amplasate în zona posterioară a parcelei.

- 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.
- 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.
- 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 naturale: lemn, metal, sticlă. 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;
- 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

F. ZPMI – Zonă de protecție a monumentului istoric Castelul Bay

Generalități:

Delimitări : Situat în zona centrală a trupului principal TT1, și cuprinde întregul perimetru al zonei de protecție aferentă Castelului Bay, delimitată prin studiul istorico-urbanistic al comunei Treznea. În acest perimetru se află și Monumentul Martirilor, care a fost propus spre clasare în LMI, prin același studiu istoric mai sus menționat.

Funcțiuni: Zona de protecție a monumentului istoric, înglobează următoarele zone funcționale:

- zonă centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public
- zonă de producție industrială cu caracter nepoluant
- zonă verde cu caracter sportiv
- zonă gospodărie comunală - cimitir

Funcțiunea dominantă : dotări sociale – culturale, comerț, servicii;

Funcțiuni complementare: locuințe individuale, anexe gospodărești, spații verzi de agrement și sport, activități productive nepoluante existente.

Funcțiuni interzise: Locuințe colective, activități productive cu caracter poluant, hale industriale de mari dimensiuni, adăposturi pentru animale de mari dimensiuni.

Reglementări:

A. Reglementări la nivelul întregului UTR :

Clădiri protejate urbanistic (CPU) propuse prin studiul istorico-urbanistic:

- Biserica ortodoxă
- Locuințele de la nr. 51, nr. 80.

a) Permisuni:

- În funcție de reglementările aferente diferitelor zone funcționale (enunțate la pc. B)

b) Restricții:

- Orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de 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 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 (CPU).
- 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.

- Construcțiile noi vor fi mai puțin înalte sau cel mult se vor alinia la cornișa celor existente în imediata apropiere.
- Este interzisă supraetajarea construcțiilor existente.
- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
- Se va asigura parcare pentru autovehiculele în incintele nou constituite.
- 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.

B. Reglementări suplimentare la nivelul zonelor funcționale aferente prezentului UTR

1. Zonă centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public

a) Permisii:

- Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente pentru construcții cu regim de înălțime de maximum P+2 nivele.
- Se pot autoriza construcții pentru:
 - locuințe individuale construite în regim izolat
 - construcții pentru dotări publice, culturale și comerciale;
 - anexe gospodărești;
 - clădiri pentru servicii, cu caracter nepoluant.

b) Restricții:

- Pentru autorizarea unor construcții pentru dotările publice, culturale și comerciale, precum și servicii, se impune realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

2. Zonă de producție industrială cu caracter nepoluant

a) Permisii:

- Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente pentru construcții cu regim de înălțime de maximum P+1 nivele.
- Se pot autoriza construcții pentru desfășurarea unor activități productive cu caracter nepoluant

b) Restricții:

- Se interzice construirea de hale industriale, sau alte clădiri care prin dimensiuni și volumetrie au un impact negativ asupra cadrului construit;

3. Zonă verde cu caracter sportiv și de agrement

a) Permisii:

- Se pot autoriza construcții și amenajări care servesc în mod direct funcțiunea de ten de sport (monument de artă, chiosc, vestiare, tribune).
- Se pot realiza alei pietonale și amplasa obiecte de mobilier urban (bănci, lampadare, etc.)
- Se pot face plantații de arbori și arbuști decorativi.

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.
- Se interzic tăierile de arbori.
- Se interzic culturile agricole și pășunatul.

4. Zonă gospodărie comunală - cimitir

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.

Se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), care va studia și va reglementa condițiile de construire în zona de protecție a monumentului istoric

c) Indici de control recomandați:

Din rațiuni de protecție a monumentului istoric acești indici vor fi stabiliți în urma unui studiu de specialitate (P.U.Z) sau (P.U.D) dar nu vor depăși CUT maxim 1 și POT maxim 40%.

G. LR1 – Locuințe rurale

Generalități:

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

Funcțiunea dominantă : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural.

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

Reglementări :

Clădiri protejate urbanistic (CPU) propuse prin studiul istorico-urbanistic:

- Casele cu numerele: 3, 16, 17, 19, 34, 117, 289, 291, 299, 316

a) Permisuni:

- Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe și anexe prin completarea fronturilor stradale, cu înălțimi până la 3 niveluri (P+2).
- Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu condiția obținerii 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 au 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.
- Construcțiile principale se vor alinia spre frontul străzii, la distanța normată față de axul acesteia în funcție de categoria drumului.
- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare.
- Se va asigura parcare a autovehiculelor în incintele nou constituite.

În cazul clădirilor protejate urbanistic (CPU), enumerate mai sus, se va tine cont suplimentar de reglementările următoare:

- ***Pentru cladirile astfel identificate, se instituie prin acest regulament de urbanism regimul de zonă construită protejată pe parcelele imobilului identificat ca fiind valoros din punct de vedere urbanistic-istoric (CPU).***
- Orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai cu avizul Ministerului Culturii.
- Construcțiile noi vor fi mai puțin înalte sau cel mult se vor alinia la cornișa celor existente în imediata apropiere.
- Este interzisă supraetajarea construcțiilor 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.

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

- 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 gospodării locale încetățenite în zonă.
- Nu se vor demola casele cu arhitectură tradițională de tipul celor valoroase menționate în studiul istorico-urbanistic (CPU).
- 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

H. LR2 – Gospodării rurale izolate

Generalități:

Delimitări : Cuprinde zona de nord a trupului independent TT3 precum și o gospodărie izolată (TT6).

Funcțiunea dominantă : Zona de gospodării rurale izolate.

Funcțiunile complementare : Anexe gospodărești, activități agricole și zootehnice în cadrul gospodăriei, funcțiuni de producție și servicii de mică anvergură.

Reglementări :

a) Permisuni :

- Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe și anexe cu înălțimi până la 3 niveluri (P+2).
- Se pot autoriza construcții pentru agricultură și alte activități productive, cu obținerea acordului de mediu.

b) Restricții :

- 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, modul de acces și de asigurare a utilităților.
- Construcțiile se pot amplasa liber pe parcelă, în funcție de necesitățile gospodăriei.
- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zonade locuințe și funcțiuni complementare.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,9

I. LR3 – Gospodării rurale izolate

Generalități:

Delimitări : Cuprinde un teritoriu aflat în partea de Nord a trupului TT3.

Funcțiunea dominantă : Zona de gospodării rurale izolate.

Funcțiunile complementare : Anexe gospodărești, activități agricole și zootehnice în cadrul gospodăriei, funcțiuni de producție și servicii de mică anvergură.

Reglementări :

Conform LR2. Interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z.

Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,9

J. LCV – Locuire cu caracter turistic

Generalități:

Delimitări : În partea de Sud a trupului TT3.

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

Funcțiunile complementare: activități turistice, de agrement, sport, cazare turistică, alimentație publică.

Funcțiuni interzise: Adăposturi pentru animale, activități de producție agricolă.

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 (P+1).
- Se pot realiza pe bază de P.U.D. construcții pentru cazare turistică și alimentație publică.

b) Restricții:

- Interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z.
- 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.
- 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.

c) Indici de control : P.O.T. maxim = 10 % C.U.T. maxim = 0,2

K. LCP – Locuire mixtă

Generalități:

Delimitări : În cadrul trupurilor trupurilor TT3 și TT5, în apropierea traseului autostrăzii Transilvania.

Funcțiunea dominantă : zonă mixtă cu locuire rurală și dotări pentru autostradă.

Funcțiunile complementare : stații de distribuție carburanți, service auto, parcare, garare autovehicule, cazare turistică pentru persoane în tranzit, alimentație publică, alte servicii .

Funcțiuni interzise: Adăposturi pentru animale, activități de producție agricolă, activități industriale de anvergură și/sau poluante. De asemenea, construcții sociale, culturale, alte funcțiuni care necesită protecție contra poluării sonore și atmosferice.

Reglementări :

a) Permisuni:

- Se pot realiza pe bază de P.U.D. orice funcțiuni cu excepția celor interzise, în construcții cu maximum 3 niveluri (P+2).

b) Restricții:

- Interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z.
- Construcțiile principale se vor alinia spre frontul străzii, la distanța normată față de axul acesteia în funcție de categoria drumului.
- 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 zonade locuințe și funcțiuni complementare.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 40 %
C.U.T. maxim =1,0

L. LAZ – Locuințe rurale însoțite de mici unități de producție agro-zootehnice

Generalități:

Delimitări : Amplasată în zona de extindere spre E a trupului principal al localității.

Funcțiunea dominantă : locuire de tip rural cu activități productive cu specific zootehnic.

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

Reglementări :

a) Permisuni :

- Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe și anexe pentru zootehnie 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 :

- Pentru amplasarea și alcătuirea noilor construcții se va întocmi P.U.D care va stabili parcelarul și aliniamentul.
- Este permisă amplasarea microfermelor cu specific zootehnic în limita echivalentului a 20 capete vite mari. Pentru capacități mai mari se va obține aviz de mediu.
- Construcțiile principale se vor alinia spre frontul străzii, la distanța normată față de axul acesteia în funcție de categoria drumului.
- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zonade locuințe și funcțiuni complementare.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %
C.U.T. maxim = 0,9

M. PI – Producție industrială

Generalități:

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, la S de zona centrală .

Funcțiune dominantă : Activități de prelucrare a produselor agricole locale care nu produc poluare.

Funcțiuni complementare : Depozitare, sedii de birouri, servicii agricole.

Reglementări :

Clădiri protejate urbanistic (CPU) propuse prin studiul istorico-urbanistic – moara.

a) Permisuni:

- Se pot autoriza construcții destinate activităților specifice.

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.
- Se interzice construirea unor clădiri de mari dimensiuni, a căror Ad depășește 300 mp.

În cazul clădirilor protejate urbanistic (CPU), enumerate mai sus, se va tine cont suplimentar de reglementările următoare:

- Orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai cu avizul Ministerului Culturii.
- Construcțiile noi vor fi mai puțin înalte sau cel mult se vor alinia la cornișa celor existente în imediata apropiere.
- Este interzisă supraetajarea construcțiilor 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.
- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
- 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 (CPU).
- 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 =1,0

N. PA – Producție agricolă

Generalități:

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității în zona de extindere a acestuia și în trupurile independente TT2 și TT7.

Funcțiune dominantă : Activități de zootehnie cu capacitate mare.

Funcțiuni complementare : Sedii de birouri, maximum 1 locuință de serviciu.

Reglementări :

a) Permisuni:

- Se pot autoriza construcții destinate activităților specifice.

b) Restricții :

- Nu se va autoriza amplasarea de locuințe permanente.
- Construcțiile vor fi exclusiv parter
- Pentru fiecare unitate 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 agricole.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim =0,5

O. VS1 – Zonă verde de agrement

Generalități:

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului TT3, ca pădure existentă.

Funcțiunea dominantă : parc.

Reglementări :

a) Permisuni:

- Se pot realiza alei pietonale și amplasa obiecte de mobilier urban (bănci, lampadare, etc.)
- Se pot face plantații de arbori și arbuști decorativi.

b) Restricții :

- Se interzic tăierile de arbori.
- Se interzic culturile agricole și pășunatul.
- Nu se construiește.

P. VS2 – Teren pentru serbări câmpenești

Generalități:

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului independent al localității TSO4.

Funcțiunea dominantă : teren pentru serbări câmpenești amenajări pentru sporturi de iarnă.

Reglementări :

a) Permisuni:

- Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții și amenajări care servesc în mod direct funcțiunea dominantă (stație teleschi, chioșc, platformă dansuri, tribune).

b) Restricții :

- Se interzic culturile agricole.
- Construcțiile vor fi exclusiv parter.
- Toate construcțiile vor fi realizate din materiale rezistente la foc. Elementele din lemn vor fi ignifugate.

Q. VP1 – Zone verzi de protecție de-a lungul apelor curgătoare

R.

Generalități:

Delimitări : zone plantate de-a lungul 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 gunoiului menajer în zonă.

S. VP2 – Zone verzi de protecție de-a lungul drumurilor

Generalități:

Delimitări : zone plantate de o parte și de alta a drumurilor clasificate și autostrăzii.

Reglementări :

a) Permisuni:

- Amplasarea de panouri pentru siguranța și direcționarea circulației, reclame.

b) Restricții :

- Se interzice pășunatul și culturile agricole.
- Se interzice deversarea de ape reziduale și depozitarea gunoierului menajer în zonă.

T. GC – Gospodărie comunală - cimitir

Generalități:

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.

U. E1, E2 – Zonă echipamente edilitare

Generalități:

Delimitări : Cuprinde gospodăria de apă, rezervor apă potabilă, stația de epurare.

Funcțiunea dominantă : zona de amplasare a echipamentelor tehnico - edilitare.

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.

V. LOCALITATEA APARTINĂTOARE BOZNA

W. ZPMI – Zonă de protecție a monumentului istoric Biserica „Sf. Apostoli Petru și Pavel”

Generalități:

Delimitări : cuprinde întreaga zonă de protecție a monumentului istoric clasat, Biserica „Sf. Apostoli Petru și Pavel”, cod LMI 2010 SJ-II-m-A-05024, delimitată prin studiul istorico-urbanistic întocmit în anul 2011, perimetrul este amplasat în zona centrală a trupului principal de intravilan TB1

Funcțiuni: Zona de protecție a monumentului istoric, înglobează următoarele zone funcționale:

- zonă centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public
- zonă locuire rurală
- zonă verde de agrement – parc
- zonă gospodărie comunală – cimitir

Funcțiunea dominantă: locuire rurală

Funcțiuni complementare: anexe gospodărești, dotări de interes public, culturale și educaționale

Funcțiuni interzise: Locuințe colective, activități productive cu caracter poluant, hale industriale de mari dimensiuni, adăposturi pentru animale de mari dimensiuni.

Reglementări:

A. Reglementări la nivelul întregului UTR :

Clădiri protejate urbanistic (CPU) propuse prin studiul istorico-urbanistic:

- Magazinul sătesc
- Casele de la numerele: 36, 43, 50, 52, 72, 77, 82, 91, 95
- ***Pentru cladirile astfel identificate, se instituie prin acest regulament de urbanism regimul de zonă construită protejată pe parcelele imobilului identificat ca fiind valoros din punct de vedere urbanistic-istoric (CPU).***

a) Permisuni:

- În funcție de reglementările aferente diferitelor zone funcționale (enunțate la pct. B)

b) Restricții:

- Orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de 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 împrejuririlor, 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 (CPU).
- 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 înșă, 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.
-
- Construcțiile noi vor fi mai puțin înalte sau cel mult se vor alinia la cornișa celor existente în imediata apropiere.
- Este interzisă supraetajarea construcțiilor existente.
- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
- Se va asigura parcare pentru autovehiculele în incintele nou constituite.
- 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.

B. Reglementări suplimentare la nivelul zonelor funcționale aferente prezentului UTR

1. Zonă centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public

a) Permisuni:

- Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente pentru construcții cu regim de înălțime de maximum P+2 nivele.
- Se pot autoriza construcții pentru:
 - locuințe individuale construite în regim izolat
 - construcții pentru dotări publice, culturale și comerciale;
 - anexe gospodărești;
 - clădiri pentru servicii, cu caracter nepoluant.

b) Restricții:

- Pentru autorizarea unor construcții pentru dotările publice, culturale și comerciale, precum și servicii, se impune realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

2. Zonă locuinre rurală

a) Permisuni:

- Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente pentru construcții cu regim de înălțime de maximum P+1 nivele.
- Se pot autoriza construcții pentru:
 - locuințe individuale realizate în regim izolat
 - dotări de interes public: administrative, culturale, educaționale și comerciale
 - ateliere meșteșugărești de mici dimensiuni, în care se desfășoară activități nepoluante
 - anexe gospodărești
 - servicii cu caracter nepoluante

b) Restricții:

- Pentru autorizarea unor construcții pentru dotările publice, culturale și comerciale, precum și servicii, se impune realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

3. Zonă verde de agrement - parc

a) Permisuni:

- Se pot realiza alei pietonale și amplasa obiecte de mobilier urban (bănci, lampadare, etc.)
- Se pot face plantații de arbori și arbuști decorativi.

b) Restricții:

- Se interzic tăierile de arbori.
- Se interzic culturile agricole și pășunatul.
- Pentru parcul organizat în fața bisericii de lemn monument istoric se va obține avizul Ministerului Culturii, pentru a se asigura punerea în valoare a obiectivului.
- Nu se construiește.

4. Zonă gospodărie comunală - cimitir

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.

Se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), care va studia și va reglementa condițiile de construire în zona de protecție a monumentului istoric

c) Indici de control :

Din rațiuni de protecție a monumentului istoric acești indici vor fi stabiliți în urma unui studiu de specialitate (P.U.Z) sau (P.U.D) dar nu vor depăși CUT maxim 1 și POT maxim 40%.

X. C – Zonă lăcașe de cult

Generalități:

Delimitări : Situat în centrul trupului principal de intravilan al localității Bozna

Funcțiune dominantă : Lăcaș de cult

Funcțiuni complementare : Casă parohială

Reglementări :

Clădiri protejate urbanistic (CPU) propuse prin studiul istorico-urbanistic:

- Biserica ortodoxă

a) Permisii: - Se pot autoriza extinderi, modificări și reparații ale construcțiilor existente, pe baza P.U.D.

b) Restricții:

- Orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de 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 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 (CPU).
 - 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.
 - 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.
 - Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprie
- c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 40 %

C.U.T. maxim = 1,0

Y. LR – Locuințe rurale

Generalități:

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

Funcțiunea dominantă : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural.

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

Reglementări :

Clădiri protejate urbanistic (CPU) propuse prin studiul istorico-urbanistic:

- Clădirile de la numerele: 7, 45, 48, 67, 87, 122, anexe din piatră, anexe din piatră
- ***Pentru cladirile astfel identificate, se instituie prin acest regulament de urbanism regimul de zonă construită protejată pe parcelea imobilului identificat ca fiind valoros din punct de vedere urbanistic-istoric (CPU).***

a) Permisuni :

- Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe și anexe 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.
- Construcțiile principale se vor alinia spre frontul străzii, la distanța normată față de axul acesteia în funcție de categoria drumului.
- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit. Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
- **În cazul construcțiilor protejate urbanistic, enumerate mai sus se vor respecta suplimentar, următoarele restricții:**
- Orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de 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 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 (CPU).

- 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 înșă, 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

Z. PI – Producție industrială

Generalități:

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității.

Funcțiune dominantă : Activități de prelucrare a produselor agricole locale.

Funcțiuni complementare : Depozitare, sedii de birouri, servicii agricole.

Reglementări :

a) Permisuni:

- Se pot autoriza construcții destinate activităților specifice.

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.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 1,0

AA. PA – Producție agricolă

Generalități:

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal de intravilan.

Funcțiune dominantă : Activități producție și servicii agricole.

Funcțiuni complementare : Sedii de birouri, locuințe de serviciu în număr limitat.

Reglementări :

a) Permisuni:

- Se pot autoriza construcții destinate activităților specifice

b) Restricții :

- Nu se va autoriza amplasarea de locuințe permanente.
- Activitățile de creștere a animalelor se vor limita la capacitatea de maximum 20 capete vite mari. Nu se limitează pentru creșterea ovinelor.
- Construcțiile vor fi exclusiv parter

- Pentru amplasarea obiectivelor se va întocmi P.U.D. și se va obține acord de mediu și avizul Ministerului Culturii .
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților agricole.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 0,5

BB. VS – Zonă verde de agrement

Generalități:

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității sub forma a două scuaruri de mici dimensiuni.

Funcțiunea dominantă : parc.

Reglementări :

a) Permisuni:

- Se pot realiza alei pietonale și amplasa obiecte de mobilier urban (bănci, lampadare, etc.)
- Se pot face plantații de arbori și arbuști decorativi.

b) Restricții :

- Se interzic tăierile de arbori.
- Se interzic culturile agricole și pășunatul.
- Pentru parcul organizat în fața bisericii de lemn monument istoric se va obține avizul Ministerului Culturii, pentru a se asigura punerea în valoare a obiectivului.
- Nu se construiește.

CC. VP1 – Fâșii de protecție de-a lungul drumurilor clasificate

Generalități:

Delimitări : zone plantate de o parte și de alta a drumurilor clasificate.

Reglementări :

a) Permisuni:

- Amplasarea de panouri pentru siguranța și direcționarea circulației, reclame.

b) Restricții :

- Se interzice pășunatul și culturile agricole.
- Se interzice deversarea de ape reziduale și depozitarea gunoierului menajer în zonă.

DD. GC – Gospodărie comunală - cimitir

Generalități:

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 împrejuriri 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.

EE. E1, E2 – Zonă echipamente edilitare

Generalități:

Delimitări : Cuprinde gospodăria de apă, rezervor apă potabilă, stația de epurare.

Funcțiunea dominantă : zona de amplasare a echipamentelor tehnico - edilitare.

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.

Întocmit,
Arh. Amalia Gyemant